

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年十月十九日下午二時三十分舉行的

第 475 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
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

盧偉國博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃錦鳳女士

## 議程項目 1

### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年十月五日第 474 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」)二零一二年十月五日第 474 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

### 對已通過的小組委員會二零一二年九月七日第 472 次會議記錄作出的修訂

2. 秘書報告，一名申請人於二零一二年十月三日去信秘書處，表示二零一二年九月七日會議記錄的第 26(f)段，並沒有正確記錄他在該次會議上就根據第 12A 條提出的申請(編號 Y/NE-TK/11)所作的陳述內容。有鑑於此，建議把該份已通過的會議記錄修訂為「他一直保護申請地點的樹木。他已要求地政總署樹木組提供協助，砍伐附近被蟲蛀及構成危險的樹。此外，他已拒絕按附近居民的要求砍伐遮擋他們景觀的樹，因而令那些居民不滿。附近居民指他砍伐了申請地點很多樹木，這點毫無根據」。修訂建議已提交會議席上，讓委員考慮。委員普遍同意對會議記錄作出所建議的修訂。秘書處會擬備該份已通過的會議記錄的補遺，記錄有關的修訂，亦會通知該申請人所作的修訂。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/4 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南坑頭路第 92 約地段第 1145 號餘段由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/4B 號)

---

簡介和提問部分

3. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士 沙田、大埔及北區規劃專員  
錢敏儀女士 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

4. 以下申請人的代表此時亦獲邀到席上：

張振球先生 }  
陳劍安先生 } 申請人的代表  
李燕婷女士 }  
王銳先生 }

5. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請錢敏儀女士向委員簡介這宗申請的背景。錢女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人提出申請，要求把在《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》上劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點(約 1 340 平方米)改劃為「住宅(丙類)2」地帶；

- (b) 申請地點位於坑頭路的「政府、機構或社區」地帶當中。該處原先在一九九一年七月二十一日刊憲的《古洞南發展審批地區草圖編號 DPA/NE-KTS/1》上指定為「非指定用途」地區，直至一九九四年六月三日《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/1》刊憲，才首次指定為「政府、機構或社區」地帶。此後，這個「政府、機構或社區」地帶的區劃及界線一直沒有改變；

### 建議

- (c) 擬議的住宅發展項目包括三幢兩層高的獨立屋宇，整體總樓面面積約為 536 平方米，地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為 7.8 米；
- (d) 根據申請人提交的資料，申請地點的露天部分會用作私人花園及公用園景區，邊界會興建高 2.5 米的圍牆，以隔開擬議發展的屋宇。申請地點可經由直連坑頭路的六米闊出入口到達；
- (e) 申請人為支持這宗申請而提出的理據撮載於文件第 2 段，重點如下：
- (i) 擬議的發展計劃既合邏輯又可取，適合在這個特定地點進行。擬議的發展與附近的發展亦互相協調；
  - (ii) 擬議的發展既能地盡其用，又不會對區內的道路系統造成不良影響。這宗申請符合政府在私人房屋用地供應方面的施政方針；
  - (iii) 擬議的發展不會對附近地區造成無法接受的視覺影響。擬建的屋宇會留有地方作緩衝，以阻隔車輛廢氣，完全符合《香港規劃標準與準則》的規定，同時亦不會對環境造成不良影響；

(iv) 申請人提交的交通影響評估報告、排水影響評估報告及排污影響評估報告，證明擬議的發展不會對附近地區的交通、排水及排污造成不良影響；

(v) 擬議的發展符合相關的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引所訂的規劃準則。若批准這宗申請，將不會影響為古洞南地區的規劃人口所提供的政府、機構或社區設施。

(f) 政府部門對這宗申請的意見詳載於文件第 9 段；

[符展成先生及林嘉芬女士此時到席。]

#### 區內人士的觀點及公眾的意見

(g) 民政事務總署北區民政事務專員指出，信和物業管理有限公司轄下 Goodwood Park 客戶服務中心的負責人支持這宗申請，因為申請地點用作發展住宅，可與目前以住宅為主的環境相得益彰。古洞南居民代表、坑頭原居民代表、坑頭居民代表、上水嘉芙花園業主立案法團主席及北區區議員則反對這宗申請，理由如下：

(i) 該區用作政府、機構或社區設施的土地不足，申請地點應預留作社區設施，供區內村民使用；

(ii) 擬議的住宅發展項目會造成交通擠塞及環境問題；

(iii) 申請地點位於雙魚河附近，從該處排出的污水會直接污染天然環境，影響該區鄉村的生態及青葱環境；

(iv) 擬議的建築物高度與附近的一層高構築物並不協調。此外，申請地點會以邊界圍牆隔開，對鄉郊環境造成不良影響；以及

- (v) 申請地點附近的山坡上有原居民的墳墓。坑頭路對坑頭原居民十分重要，擬議的發展會影響該村的風水。
- (h) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 14 份公眾意見書，一份來自創建香港，表示反對這宗申請，主要因為區內已有足夠的住宅用地，若按建議改劃用途地帶，會令該區整體的政府、機構或社區設施減少，亦可能會為同類申請立下不良先例。來自一名北區區議員的公眾意見書表示對這宗申請有所保留，他希望城規會能諮詢鄰近村民的意見。其餘 12 名提意見人則表示不反對／支持這宗申請，主要理由如下：
- (i) 通往申請地點的區內道路狹窄，所以該處不適宜興建社區設施，否則會帶來龐大的交通量和人流，對區內居民造成滋擾；
- (ii) 把原先劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點改劃作其他用途，不會影響為古洞南的規劃人口提供的政府、機構或社區設施，因為該處位置偏遠；以及
- (iii) 擬議的發展與附近寧靜的鄉郊環境互相協調，比原先規劃的公共設施用途更可取。

#### 規劃署的意見

- (i) 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：

#### 對坑頭路整個「政府、機構或社區」地帶的土地用途檢討

- (i) 該「政府、機構或社區」地帶的北部現時用作度假營，南部盡頭則設有戒毒治療及康復中心，其餘的地方(約 11 266 平方米)主要包括政府土地(7 949 平方米)(70.6%)及一

些私人地段(3 317 平方米)(29.4%)，前者現時建有一些低矮的住用構築物，大部分領有牌照，後者包括申請地點及南面一個名為「慶豐園」的住用構築物。古洞南地區已設有多項政府、機構或社區設施，以應付該區居民的需要。根據《香港規劃標準與準則》，古洞南有需要增設 19 個小學課室及兩個幼稚園／幼兒園課室，為該區的規劃人口提供服務。不過，教育局局長表明申請地點位置偏遠，無意在該處興建學校。其他政府部門亦表示無意把該地帶保留作興建政府、機構或社區設施之用；

- (ii) 由於該「政府、機構或社區」地帶的北部及南部現時設有社區及社會福利設施，故現時把這兩處地方劃為「政府、機構或社區」地帶，做法恰當，應該維持。此外，規劃署建議把該「政府、機構或社區」地帶西面邊界旁的一塊狹長土地(主要涵蓋坑頭路及其毗連的行人徑)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映該條路的實際路線。規劃署考慮附近地區的土地用途及特點後，認為該「政府、機構或社區」地帶中部的地方(面積約為 0.6 公頃)可改劃作住宅用途；
- (iii) 為了配合該區的鄉郊特色，並且與附近其他的住宅發展項目的發展密度互相協調，規劃署認為該「政府、機構或社區」地帶中部的地方適合改劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率限為 0.4 倍，上蓋面積限為 20%，建築物高度限為三層(包括停車場)。各項敏感度測試結果均確定這項改劃用途地帶建議在技術上是可行的，預計擬議的低矮和低密度住宅發展項目不會對附近地區的交通、環境、排水、排污及視覺造成嚴重的不良影響。對於這項改劃用途地帶建議，相關的政府部門也沒有負面意見或提出反對；

## 關於這宗改劃用途地帶申請

### *土地用途的協調*

- (iv) 申請地點附近主要是低矮和低密度的住宅發展項目及幾個政府、機構或社區設施，擬在申請地點發展的住宅項目與這些土地用途並非不協調；

### *發展密度*

- (v) 擬議「住宅(丙類)2」地帶的發展密度並非過高，與附近地區的低矮及低密度住宅發展項目的發展密度相若。此外，申請人所提交的各項技術評估報告均證明擬議的住宅發展項目在技術上是可行的，並符合持續發展原則。經諮詢的相關政府部門對這宗改劃用途地帶申請也沒有負面意見；

### *對「政府、機構或社區」用地的需要*

- (vi) 由於申請地點屬私人所有，該處作政府、機構或社區用途的機會很微。該處現時並未指定作任何政府、機構或社區用途，政府相關各局及部門亦表示無意把申請地點用作其轄下的政府、機構或社區用途；

### *區內人士的觀點及公眾的意見*

- (vii) 關於有意見基於生態、交通、排污和環境方面的理由及土地用途協調、提供政府、機構或社區設施、風水及立下不良先例等問題而反對這宗申請，申請人提交了各項技術評估的報告，證明擬議的住宅發展項目不會對附近地區的交通、排水及排污造成不良影響。至於土地用途協調方面，擬議的住宅發展項目與附近地區的土地用途並非不相協調。此外，風水問題並不是重要的規劃考慮因素。在提供政府、機構或社區設施方面，申請地點並未指定作任何政府、機構或社區用途，相關的政府部門亦無意把申請地點用作其轄下的政府、機構或社區用途。再者，附近還有兩塊未指定用途的政府、機構或社區用地可預留作政府、機構或社區用途，以應付長遠的需求；以及

### 結論

(viii) 基於以上各點，規劃署認為適宜把該「政府、機構或社區」地帶中部的地方(包括申請地點)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以發展低矮及低密度的住宅(最高地積比率為0.4倍，最大上蓋面積為20%，最高建築物高度為三層(包括停車場))；此外亦適宜把該「政府、機構或社區」地帶西面邊界旁的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」，以反映坑頭路的實際路線。

6. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。陳劍安先生先生陳述下列要點：

- (a) 分區計劃大綱圖是一份概括的圖則，顯示不同的土地用途，以應付社會的各種需要。因此，必須不時檢討分區計劃大綱圖所劃的土地用途，並按需要作出修訂，以切合不斷轉變的需求。這宗申請提出的改劃用途地帶建議能地盡其用；
- (b) 分區計劃大綱圖於一九九四年就劃設了申請地點所處的「政府、機構或社區」地帶。至目前為止，此「政府、機構或社區」地帶只有北部用作度假營和南部設有戒毒治療及康復中心，中部仍未發展作政府、機構或社區用途，可能是基於以下一些理由：
  - (i) 該「政府、機構或社區」地帶中部約有2 920平方米(49.4%)的地方屬私人土地；
  - (ii) 其餘是政府土地，建有民居；
  - (iii) 該區位置偏遠，人口分散；
  - (iv) 若在該「政府、機構或社區」地帶中部發展政府、機構或社區用途，便須擴闊坑頭路。此路乃闊約10.3米的鄉郊通道，但擴闊空間有限，因為會影響很多區內居民；

(v) 雖然可收回地帶內的私人土地，但只爲了進行小規模的政府、機構或社區用途，並不合乎成本效益，也不符合公眾利益。

(c) 據文件附錄 IV 所載，根據《香港規劃標準與準則》，古洞南有需要增設 19 個小學課室及兩個幼稚園／幼兒園課室，爲該區的規劃人口(約 18 420 人)提供服務。不過，教育局局長已表明不反對把申請地點及該「政府、機構或社區」地帶的其餘地方改劃爲「住宅(丙類)」地帶的建議，其他政府部門(包括康樂及文化事務署、食物環境衛生署、社會福利署及政府產業署)也不反對這項修訂土地用途的建議；

(d) 據文件第 14 頁第 11.9 段所載，政府已預留兩塊面積較大且交通更便捷的未指定用途的政府、機構或社區用地，以應付長遠的需求；以及

(e) 總括而言，這宗提出把「政府、機構或社區」地帶改劃爲「住宅(丙類)2」地帶的申請有技術評估結果支持，從土地用途規劃的角度而言，有關建議恰當。

7. 胡潔貞女士回應一名委員的提問時表示，規劃署考慮這宗改劃用途地帶申請時，曾對坑頭路的整個「政府、機構或社區」地帶的土地用途進行檢討，認爲可藉此機會把該「政府、機構或社區」地帶的中部改劃爲「住宅(丙類)2」地帶。待分區計劃大綱圖把該區改劃爲「住宅(丙類)2」地帶後，地帶內的土地擁有人便可在其土地發展住宅，無須向城規會申請規劃許可。

8. 主席詢問爲服務該區居民而增設的 19 個小學課室及兩個幼稚園／幼兒園課室是否已計及跨境學童的需要。胡潔貞女士回應說，有關的學位需求數字是由教育局局長根據人口預測及最新的情況(包括跨境學童的需求)提供的。

9. 一名委員指出該「政府、機構或社區」地帶中部除了那兩塊私人土地外，其餘都是零碎的土地。這名委員質疑這些零

碎土地是否可作住宅發展。胡潔貞女士回應說，除申請地點及其南面現時建有住用構築物慶豐園的用地外，該「政府、機構或社區」地帶中部的其餘地方都是政府土地，現時建有一些臨時住用構築物，日後可發展作住宅用途，相關的政府部門會在稍後階段考慮如何落實發展。

10. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

### 商議部分

11. 林嘉芬女士回應主席的提問時指出，根據政府現行的政策，政府未必可以收回私人土地出售。政府考慮某塊政府土地是否適合出售時，亦會考慮該處的基礎設施是否足夠，是否須清拆構築物及是否有必要提供安置等事宜。林嘉芬女士亦表示，發展商可申請換地，把毗連的部分政府土地納入住宅發展項目的範圍，但當局會按有關申請的個別情況作出考慮，其中會考慮的相關因素是所涉的政府土地是否可獨立轉讓。

12. 秘書說，申請地點北面那塊狹長政府土地是通往毗連「康樂」地帶的發展項目的通道，餘下的政府土地面積很小，政府可能會考慮以換地方式批地予毗鄰的住宅發展項目。林嘉芬女士表示，地政總署會小心考慮是否會清理申請地點與南面另一私人地段之間的土地，以進行住宅發展。

13. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請。有關該分區計劃大綱圖的修訂建議會提交小組委員會，待小組委員會批准後再根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

## 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鄭禮森女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187

擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/187E 號)

---

14. 秘書報告，這是申請人第六次要求延期。申請人於二零一二年八月二十日、九月六日及九月二十五日提交進一步資料，以回應政府部門的意見及闡明申請人先前所探討的不同通道方案。有關資料已交相關的政府部門傳閱，以徵詢他們的意見。由於規劃署需要更多時間與有關的政府部門(包括地政總署和運輸署)協商，以評估不同通道方案的可行性，因此，該署要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以待該署進一步諮詢有關部門及他們的評估有結果。

15. 經進一步商議後，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。小組委員會同意，這宗申請須待規劃署進一步諮詢有關部門及他們的評估有結果後兩個月內，提交小組委員會考慮。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/219 擬在劃為「綠化地帶」的西貢  
莫遮峯第 244 約地段第 1945 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/219 號)

---

16. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月二十六日要求小組委員會延期兩個才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，包括對政府部門就這宗申請所提出的意見的回應。

17. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/220 擬在劃為「綠化地帶」的西貢  
莫遮峯第 244 約地段第 1945 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/SK-HC/220 號)

---

18. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月二十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，包括對政府部門就這宗申請提出的意見的回應。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-HC/221            擬在劃為「綠化地帶」的西貢  
莫遮峯第 244 約地段第 1945 號 G 分段及  
毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/221 號)

---

20. 秘書表示，文件第 1 頁有關申請地點的描述有所修訂，加入了毗連的政府土地，該頁的替代頁已分發給委員參閱。

21. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月二十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，包括對政府部門就這宗申請所提出的意見的回應。

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。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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/127 擬在劃為「海岸保護區」地帶的  
大嶼山水口第326約政府土地闢設避雨處  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SLC/127號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交，該署代表曹榮平先生已就此議項申報利益。小組委員會同意在會議討論及議決這宗申請期間，曹先生應暫時離席。

[曹榮平先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

24. 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) 擬闢設的避雨處；
- (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，詳見文件第 8 段；
- (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，而離島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—— 根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

26. 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二零一六年十月十九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應：
  - (i) 在興建避雨處期間，採取所有防護措施，保護附近現有的樹木；以及
  - (ii) 確保最終的建議可照顧使用該避雨處的殘疾人士的需要。

[曹榮平先生此時返回席上。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/128 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山上長沙泳灘更衣室關設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站、天線及相關設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SLC/128號)

---

#### 簡介和提問部分

28. 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) 關設公用事業設施裝置(流動通訊無線電發射站、天線及相關設施)的建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。通訊事務管理局辦公室通訊事務總監支持這宗申請；
- (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，而離島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——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年十月十九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 提交擬議發展項目的設計和用色資料，包括擬議措施以紓緩對周邊地區的視覺影響，而所提交的資料必須符合規劃署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意衛生署署長的意見，此項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準；亦須在規劃新的電力設施時，與相關人士進行有效和坦誠的溝通；到了建造新設施時，也須探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須確保擬議的電訊裝置(包括五支戶外天線及相關設施)的色調與現有的更衣室及附近環境相襯；以及

- (c) 留意建築署署長就擬議發展項目的結構和維修保養細節所提出的意見，有關意見載於文件附錄 Ic。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/93 擬在劃為「政府、機構或社區(9)」地帶的將軍澳第 85 區經營資訊科技及電訊業(數據中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/93 號)

---

32. 秘書報告，這宗申請由地政總署西貢地政專員提交。地政總署的代表林嘉芬女士就此議項申報利益。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與申請人的顧問奧雅納工程顧問(香港)有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生沒有直接參與這宗申請，同意他可留在席上。由於林女士涉及直接利益，她須在會議討論和議決這宗申請期間暫時離席。

[林嘉芬女士此時暫時離席。]

33. 委員備悉西貢區議員方國珊女士曾請願並遞交了請願信。該信表達她對這宗申請的意見，內容與她在這宗申請公布期內提交的信相同。該信的副本已提交會議席上，供委員參閱。

[邱榮光博士此時到席。]

### 簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森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) 經營資訊科技及電訊業(數據中心)的建議；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 368 份意見書，當中兩份表示支持、26 份表示反對(其中 8 份的內容劃一)、340 份提出建議和要求(其中 334 份的內容劃一)。現把對這宗申請的主要意見撮錄如下：

[霍偉棟博士此時到席。]

表示支持的意見

- (i) 兩份表示支持的公眾意見書指擬議的數據中心可令將軍澳成為從事媒體及高科技業務的重要市鎮，鞏固香港作為通訊中心的地位；

表示反對的意見及建議

- (ii) 應把擬議發展項目的建築物高度限為 30 米以下，並應予美化，以植物綠化樓宇天台和內牆，減低該發展項目散發的熱力，並應闢設通往後山的公眾通道；
- (iii) 擬議的數據中心會耗用大量能源，發出大量輻射、光、熱、無線電波和噪音，更影響空氣流通，與毗連的住宅發展項目亦不協調；
- (iv) 申請地點應預留作興建區內居民極需要的設施，如作商業及康樂用途、食肆／熟食中心及其他政府、機構或社區用途；
- (v) 政府不應為興建數據中心而低價賣地，因為數據中心屬低增值用途，不會為區內居民創造很多就業機會；以及
- (vi) 一名西貢區議員建議並要求政府在申請地點外闢建各項社區設施。

- (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，並備悉兩份支持擬議發展的公眾意見書的意見。對於其他公眾意見，規劃署的詳細回應撮述如下：

數據中心的高度及設計

- (i) 基於數據中心的運作需要、保安考慮和技術要求，要按建議降低該中心的建築高度、增加其上蓋面積及闢設貫穿申請地點的公眾通道，未必可行；

對環境的影響及對健康可能造成的風險

- (ii) 相關的環境評估證實，該數據中心用途對環境不會造成任何嚴重的負面影響。建議在規劃許可附加條件，規定申請人提交經修訂的環境評估報告，並實施紓減影響措施；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (iii) 至於有人關注擬議數據中心可能產生熱和輻射的問題，政府資訊科技總監證實，該數據中心不會產生高能量輻射或過量熱力，所以不會影響附近居民的健康。衛生署亦指出，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電訊設施所產生的射頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。電訊設施不會對工人和公眾構成任何嚴重的不良影響。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；

社會及經濟問題

- (iv) 政府資訊科技總監表示，數據中心這類發展項目，除了提供就業機會外，亦是支援對本港經濟非常重要的主要經濟行業所必需的基礎設施。申請如獲批准，該用地會以公開招標形式推出；

預留用地作服務區內居民及社區的用途

- (v) 根據編號 A/TKO/86-3 這宗擬在日出康城進行綜合商業及住宅發展而已獲批准的申請，有關的發展項目內會分階段闢設足夠的休憩用地、附零售設施的商業中心、學校及包括體育館在內的政府、機構或社區設施，以配合該發展項目及其毗連地區所需。另外，為符合《香港規劃標準與準則》的規定，將軍澳有多個地方已預留用地，以興建政府、機構或社區設施；以及

其他意見

- (vi) 有關政府應在申請地點外闢建各項設施的建議和要求，與現在這宗申請無關。

35. 一名委員詢問擬議發展的數據中心可否設於將軍澳工業邨內。鄭禮森女士表示，工業邨內已設有數據中心，但仍有需要提供更多土地以切合市場的需求。

36. 鄭禮森女士回應主席的提問時表示，政府仍未決定會以拍賣還是招標形式推出該用地。主席知道有公眾意見要求闢設通往後山的公眾通道，但他指文件的圖 A-2 顯示，申請地點北面現時已有一條通道，附近居民循該通道前往後山也很方便。

[霍偉棟博士到席。]

37. 鑑於有公眾意見指擬議發展的數據中心所產生的輻射可能影響健康，一名委員詢問定下指引性質的條款，要求申請人遵守防護委員會所發出的相關指引，是否已足夠。鄭禮森女士回答說，正如文件第 9.1.1 段所述，政府資訊科技總監表示該數據中心不會產生高能量輻射，所以不會影響附近居民的健康。衛生署亦指出，倘遵守防護委員會所發出的相關指引，電訊設施不會對工人和公眾構成任何嚴重的不良影響。因此，定下指引性質的條款已足夠。

38. 一名委員詢問會否考慮把該數據中心設於申請地點後山的岩洞中。鄭禮森女士表示，東面多山的地方是修復後的堆填區，不會作岩洞發展。鄭女士說，有關方面曾就該數據中心用

途進行選址研究。由於申請地點所在地區有電力供應，並可接駁高頻寬電訊網絡，因此是適合的選址。由於擬議的數據中心會在圍封的環境下運作，故不會對周邊地區的環境造成負面影響，包括光、空氣和噪音污染。

39. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時說，設於數據中心的電腦系統及電訊設備，不會產生高能量輻射，所以不會影響附近居民的健康。

40. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時表示，所涉的「政府、機構或社區(9)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上60米。

#### 商議部分

41. 主席表示，該數據中心是維持本港長遠經濟增長所必需的基礎設施，亦符合「政府、機構或社區(9)」地帶的規劃意向，不會對周邊地區的環境造成嚴重的負面影響。其他委員都贊同上述意見。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的環境評估報告，並落實報告所載的紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；
- (c) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 詳細設計並闢建通往申請地點的車輛通道及申請地點的內部道路，而有關設計和通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並設置泊車位和上落客貨設施，而有關設計和設施必須符合運輸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述事宜：

- (a) 留意環保署署長的意見，提交的經修訂環境評估報告須清楚說明規劃申請書所載的紓減影響措施建議是否仍適用於最終採納的發展計劃，以及是否須提交經修訂或額外的紓減影響措施建議。日後的工程項目倡議者亦須依足各項環保設計，落實所有紓減影響措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，要為環保／適意設施和非強制性／非必要機房取得總樓面面積寬免，以及把泊車位豁免計入總樓面面積，須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號和第 APP-151 號所載的規定和接納標準，以及第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定，申請人並須就擬議數據中心各樓層高度超出標準提供理據。由於規劃綱領提供的資料有限，他會留待申請人提交建築圖則的階段才就有關的建議給予詳細意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，該處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，而有關緊急車輛通道的安排，則須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘現有水管受發展項目影響須改道，有關的費用須從發展項目撥付。為供應食水給發展項目，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；

- (e) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，申請人應進一步探討是否可加強措施，使擬議發展項目與四周環境在視覺上配合得更佳；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應根據美化環境建議方面的規劃許可附帶條件，提供擬在樓宇外牆進行垂直綠化及綠化樓宇天台的詳情；
- (g) 留意衛生署署長的意見，凡裝設電訊設施，必須遵照國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻射的影響；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，環保大道沿路(即申請地點西面邊界)擬鋪設一條地下煤氣輸送管。在發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (i) 批准這宗申請，並不代表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、擬議發展項目的額外地積比率及總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致

須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及

- (j) 批准這宗申請，並不代表任何政府部門均會批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部門，以取得所需的許可。

[林嘉芬女士此時返回席上。]

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。林太太及鄭女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/21 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約多幅地段及毗連政府土地興建 21 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及闢設私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TKP/21 號)

---

44. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關政府部門提出的意見。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/115 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 102 號 A 分段(部分)及毗連政府土地關設臨時輪胎修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/115A 號)

---

46. 秘書報告，申請人於二零一二年十月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應各政府部門(包括運輸署、地政總署、水務署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)所關注的問題。

47. 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的資料。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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、劉志庭先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/327 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的古洞南蓮塘尾第 100 約地段第 1494 號 B 分段餘段(部分)  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(電力變壓房及電掣房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/327 號)

---

48. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)旗下一家附屬公司提出。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與新世界公司有業務往來。由於符先生涉及直接的利益，他應在小組委員會討論及議決這宗申請期間暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房及電掣房)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名區議員表示當局應諮詢附近的居民。民政事務總署北區民政事務專員表示蓮塘尾的原居民代表反對這宗申請，理由是申請地點的位置不清晰；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。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

51. 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二零一六年十月十九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實排水建議，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) 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) 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。

52. 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，申請人須就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
  - (i) 申請人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和同意，否則有關工程便屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士作統籌人，統籌擬議建築工程；
  - (ii) 就上文所述的規定，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
  - (iii) 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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度；
- (c) 留意運輸署署長的意見，擬為這項裝置而設的小徑位於申請地點和粉錦公路之間，該小徑所在的土地

並非由運輸署負責管理，申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該通道所在土地的類別及該通道的維修保養責任誰屬；

- (d) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)是十分重要的。根據該指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻射的影響。此外，建議在電力變壓房及電掣房啓用後，由項目進行者或由機電工程署以規管部門的身分負責查核實際情況是否符合防護委員會的指引；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
  - (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建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》；

- (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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，以免對樹木(包括根部系統)造成任何影響，尤其在施工階段，更加要如此；
- (h) 留意消防處處長的以下意見：
  - (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
  - (ii) 消防處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。

[符展成先生此時返回席上。]

#### **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-LYT/492 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺東閣圍  
第 83 約地段第 982 號 A 分段第 4 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/492 號)

---

##### **簡介和提問部分**

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (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，詳見文件第 9 段及附件 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有特別的意見；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。

54. 錢敏儀女士回應一名委員的提問時表示，雖然龍躍頭的「鄉村式發展」地帶內有約 12.5 公頃土地可用來發展小型屋宇，但基於種種原因，申請人未必能購入該「鄉村式發展」地帶內的土地發展小型屋宇。錢敏儀女士續稱，申請人是粉嶺鄉龍躍頭的原居村民。

55. 錢敏儀女士回應另一名委員的提問時表示，在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實申請地點的排水建議，是因為渠務署總工程師／新界北提出這項意見，目的是確保擬建的小型屋宇不會對毗鄰地區的排水情況及現有水道／地下排水管造成不良的影響。錢敏儀女士回應同一名委員的提問時表示，擬建的小型屋宇會設置化糞池。

#### 商議部分

56. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (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；
- (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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署的顧問工程管理部已根據合約編號 DC/2006/17「北區污水收集系統第 1 階段第 2B 期—新界粉嶺龍躍頭及馬尾下 12 條鄉村的鄉村污水收集系統」工程計劃，在申請地點附近進行了污水收集系統工程；
- (b) 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；以及
- (c) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 申請人要遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇—消防安全規定指引》；以及
- (ii) 該處收到地政總署轉介的正式申請／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。

### 議程項目 15 至 17

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/NE-PK/35

擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1570 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/35、36 及 37A 號)

---

A/NE-PK/36

擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/35、36 及 37A 號)

---

A/NE-PK/37 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/35、36 及 37A 號)

---

58. 由於這三宗申請性質類似，而且申請地點接近，故小組委員會同意可一併考慮這三宗要求延期的申請。

59. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月九日要求小組委員會延期兩個月才考慮這三宗申請，以便回應地政總署署長、水務署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

60. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。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 18

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/381 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的粉嶺坪輦第 77 約地段第 811 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時混凝土配料廠  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/381B 號)

---

61. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署和環境保護署提出的進一步意見。

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。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，而由於已先後批准延期共四個月，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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/402 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺大塘湖第 46 約地段第 8 號 A 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/402 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段及附錄 IV；
- (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。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這宗申請，而北區區議員及大塘湖村代表對這宗申請則沒有意見；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。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (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；
- (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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

66. 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，該處收到地政總署轉介的正式申請／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；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
  - (i) 為供水給發展項目，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的標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/442 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔九龍坑新圍第 9 約地段  
第 344 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/442 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定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二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須待已計劃的污水收集系統鋪設後才展開小型屋宇建造工程；
- (b) 申請人須自費把屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠；
- (c) 污水渠的接駁點須設於申請地點內；
- (d) 要預留足夠的地方，以便將來設置排污設施及進行接駁污水渠的工程；

- (e) 留意地政總署大埔地政專員的意見，城規會批給規劃許可後，地政總署便會根據適用的做法和程序處理有關的小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分酌情考慮有關申請後予以批准，或會附加條款和條件。大埔地政處不保證申請人會有通往相關小型屋宇的通道的通行權，亦不保證通往該小型屋宇的緊急車輛通道會獲批准；
  
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近並沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，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。申請地點附近亦沒有公共污水收集系統，但當根據「北區污水收集系統第2階段第1期工程」計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，該區便會有污水收集系統可供接駁。渠務署工程合約編號 DC/2012/04「九龍坑新圍、九龍坑老圍和泰亨鄉村污水收集系統工程」已於二零一二年展開，並將於二零一六年年年底完成。這項合約工程完成後，擬議小型屋宇附近將會設有公共污水收集系統。污水渠的走線在建造時或會有所調整，以配合所在地點的實際情況。待公共污水收集系統完竣後，環境保護署或會要求地段擁有人自費把其處所的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統。地段擁有人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢該署的意見；
  
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (h) 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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人要自費實施紓減影響措施，以減低公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)。申請地點位於吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程的施工範圍外，申請人須評估該項工程對擬建村屋的影響，並實施所需的措施；以及
- (j) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/443 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村  
第 9 約地段第 650 號 A 分段及 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/443 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 V。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的屋宇不足 50%的覆蓋範圍位於元嶺

九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內。此外，申請地點位於上段間接集水區內。據渠務署總工程師／顧問工程管理表示，有關元嶺村擬議污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並無落實元嶺村的擬議鄉村污水收集系統工程的確實時間表。環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，理由是不肯定申請地點是否可以接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，擬建屋宇排出的污水因此可能會對集水區的水質造成污染。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 12 份公眾意見書，其中九份來自元嶺村的居民，表示反對這宗申請，其餘則來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)，前者反對這宗申請，後者則對擬議的發展表示關注。有關的意見撮錄如下：
- (i) 元嶺村的居民反對這宗申請，是因為這項發展會對擬議的政府污水收集系統工程、附近屋宇的通道、該區的排水及排污設施、公眾安全、採光、空氣流通、生態環境和「風水」造成不良影響；
  - (ii) 創建香港反對這宗申請，是因為該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，而嘉道理農場暨植物園公司則關注「農業」地帶內可供農耕用途的土地會減少；以及
  - (iii) 港鐵公司關注擬議的發展，是因為申請地點接近東鐵線，列車運作時所產生的噪音可能會對擬建小型屋宇未來的住戶造成影響。
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮述如下：

- (i) 擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為該小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於元嶺九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。有見及此，大埔地政專員不支持這宗規劃申請；
- (ii) 有關在申請地點東北鄰的兩宗獲批准的同類申請(編號 A/NE-KLH/378 及 379)，小組委員會於二零零八年十二月十九日批准該兩宗申請，是因為該兩宗申請符合「臨時準則」，即擬建的小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內；有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇的排污設施可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (iii) 申請地點位於上段間接集水區內。不過，渠務署總工程師／顧問工程管理表示，有關元嶺村擬議污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，所以不能肯定擬建於集水區內的小型屋宇能否接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小

型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，此外，亦不肯定擬建於集水區內的小型屋宇能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；以及

- (b) 申請人提交的申請書未能證明擬於集水區內進行的發展不會對該區的水質造成不良影響。

### 議程項目 22 及 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/444 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村  
第 9 約地段第 858 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/444 及 445 號)

---

A/NE-KLH/445 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村  
第 9 約地段第 857 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/444 及 445 號)

---

74. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬在申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 V。申請地點位於上段間接集水區內。據渠務署總工程師／顧問工程管理表示，有關元嶺村擬議污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。由於該區已計劃鋪設的公共污水收集系統現時尚未有任何已承諾／落實時間表，擬建的屋宇排出的污水可能會引致集水區的水質污染，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署署長不支持這兩宗申請；
- (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，而大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。申請地點位於上段間接集水區內。渠務署署長表示申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點，但有關該排污計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。環保署署長和水務署署長也擔心擬建屋宇排出的污水可能會引致集水區的水質污染，故此不支持這兩宗申請。擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表。就編號 A/NE-KLH/445 的申請而言，雖然先前曾有一宗編號 A/NE-KLH/275 的申請提出在該申請地點上興建小型屋宇，並於二零零一年九月二十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准，但須留意的是，該宗申請是在二零零二年八月二十三日(即當局修訂「臨時準則」，加入關於發展項目須能接駁該區現

有或已計劃鋪設的污水收集系統的準則之日)之前獲批准。

76. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 主席表示，申請地點位於集水區內，但擬建的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有落實鋪設該系統的確實時間表。因此，這兩宗申請並不符合「臨時準則」的規定。委員普遍同意拒絕這兩宗申請。

78. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 一 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有落實鋪設該系統的確實時間表。

#### 議程項目 24

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/459 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 1204 號 B 分段第 5 小分段、第 1204 號 B 分段第 7 小分段餘段及第 1204 號 B 分段第 8 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/459 號)

---

簡介和提問部分

79. 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) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，其中屋宇 1 位於地段第 1204 號 B 分段第 5 小分段及第 1204 號 B 分段第 8 小分段，屋宇 2 則位於地段第 1204 號 B 分段第 4 小分段餘段及第 1204 號 B 分段第 7 小分段餘段；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶，復耕潛力高。；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——規劃署所作的評估詳載於文件第 11 段，重點如下：
  - (i) 根據分區計劃大綱圖，擬興建兩幢屋宇的地點跨越「鄉村式發展」地帶(40%)及「農業」地帶(60%)。該地點完全位於林村新村的「鄉村範圍」內，而屋宇 1 和屋宇 2 分別有約 83%和 46%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內；
  - (ii) 擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦由於申請地點復耕潛力高而不支持這宗申請；

- (iii) 根據大埔地政專員的記錄，林村新村尚未處理的小型屋宇申請合共有 33 宗，而該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 60 幢。根據規劃署最新的估計，該村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.19 公頃(或相等於約 127 幅小型屋宇用地)，因此，林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (iv) 申請地點附近有一些村屋，因此擬發展的小型屋宇與周邊環境並非不協調。此外，擬建的小型屋宇亦能接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統；
- (v) 有一宗編號 A/NE-LT/456 的同類申請於二零一二年七月六日獲得批准，主要是由於擬議的小型屋宇夾在一幢現有的小型屋宇及已獲准興建小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/355 及 408)的土地之間，屬填入式的發展，情況特殊，因此雖然有關的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，小組委員會仍從寬考慮該宗申請；
- (vi) 另有一宗編號 A/NE-LT/452 提出在申請地點東鄰興建一幢小型屋宇的申請亦於二零一二年七月二十日在有附帶條件下獲小組委員會批准。雖然在林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，但小組委員會考慮到擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分(約 77%)位於「鄉村式發展」地帶內這個事實，所以從寬考慮該宗申請；以及
- (vii) 因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，所以這宗興建小型屋宇的申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，但由

於擬建於申請地點東邊的屋宇 1 有 83% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，情況與小組委員會於二零一二年七月二十日在有附帶條件下批准的那宗編號 A/NE-LT/452 的申請所提出興建的小型屋宇類似，因此可從寬考慮屋宇 1 的情況。至於擬建於申請地點西邊的屋宇 2，由於其覆蓋範圍只有 46% 位於「鄉村式發展」地帶內，而且不能視作填入式發展，因此規劃署認為不能同樣予以從寬考慮。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 一名委員認為必須嚴格按照「臨時準則」的規定來考慮小型屋宇申請，另一名委員表示同意。

82. 一名委員提及文件的圖 A-2，指出屋宇 2 北面有一幅標上「R」的用地，詢問能否把該用地用來發展小型屋宇。劉志庭先生回應說，圖上標上「R」的那幅用地有損毀的構建物，由於分區計劃大綱圖把該用地劃為「鄉村式發展」地帶，因此在該處發展小型屋宇，無須取得城規會的規劃許可。林嘉芬女士表示，根據她所得的資料，該幅標上「R」的用地已分割成私人地段，但是否有人申請在該處發展小型屋宇，她並沒有相關的資料。

#### 位於第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 5 小分段及第 1204 號 B 分段第 8 小分段的屋宇 1

83. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請中有關在第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 5 小分段及第 1204 號 B 分段第 8 小分段興建屋宇 1 的建議。批予該幢擬建小型屋宇的規劃許可的有效期至二零一六年十月十九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (b) 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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (b) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；
- (c) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (d) 化糞池必須位於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (e) 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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；

- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」中有關林村谷地區「鄉村式發展」地帶的鄉村污水收集系統鋪設工程的範圍正在最後確定的階段。此區附近的鄉村污水收集系統工程於本年展開，暫定於二零一五年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。理論上，倘申請人打算把污水排往公共污水收集系統，可自行把其污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬建的公共污水渠；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
  - (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建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》。

位於第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 4 小分段餘段及第 1204 號 B 分段第 7 小分段餘段的屋宇 2

85. 小組委員會決定拒絕這宗申請中有關在第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 4 小分段餘段及第 1204 號 B 分段第 7 小分段餘段興建屋宇 2 的建議。委員繼而審閱文件第 12.2(II)段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為其覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶外，而林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用來發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (b) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可供應付所預計的小型屋宇發展需求。申請人未能在申請書內證明何以無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。

**議程項目 25 及 26**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/392 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 392 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/392 號及 393A 號)

---

A/NE-TK/393 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 390 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/392 號及 393A 號)

---

86. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在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——相關政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示非常關注擬議的發展最終會損及在龍尾村邊緣的有關「綠化地帶」的完整。從先前批准的小型屋宇申請所涉的屋羣可見批准這兩宗小型屋宇申請大有可能會令該「綠化地帶」被進一步侵佔。其他相關的政府部門則對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到公眾意見書，六份反對編號 A/NE\_TK/392 的規劃申請，五份反對編號 A/NE-TK/393 的規劃申請。這些意見書由創建香港、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交，有關意見撮錄如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；
  - (ii) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬建的屋宇可能會對毗鄰林地的樹木造成不良影響；

- (iii) 倘批准這兩宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該「綠化地帶」和毗鄰的林地造成累積影響；以及
- (iv) 該區劃為「綠化地帶」，讓市區範圍擴展至這個地帶，並不符合這個地帶的規劃意向，也與該區的特色不相協調，而且該區的基建和發展亦缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖；

(e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然公眾及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見都關注有關的「綠化地帶」和毗鄰的林地可能會受到不良影響，但申請地點內沒有具重要價值的植物，而興建擬議的小型屋宇亦無須在毗鄰的林地砍伐樹木。此外，已建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交及落實美化環境建議，並加入指引性質條款，提醒申請人避免影響附近的樹木，盡量把擬議的發展對附近地方可能造成的不良影響減至最少。

88. 有關圖 A-2，一名委員詢問申請地點會否侵佔毗鄰的斜坡，因而導致斜坡安全問題。劉志庭先生請委員參看文件的圖 A-4 照片，並表示申請地點大致平坦，長滿青草和灌木。土木工程拓展署土力工程處處長對這兩宗申請沒有負面意見。

89. 劉志庭先生回應一名委員的問題時請委員參看圖 A-2，並表示申請地點附近有根據不同的規劃申請而進行的同類小型屋宇發展，有關申請先前獲小組委員會在有附帶條件下批准。

90. 劉志庭先生回應另一名委員的問題時請委員參看圖 A-2，並表示申請地點位於「綠化地帶」及龍尾、黃竹村和大美督的「鄉村範圍」內。這兩宗小型屋宇申請是按照「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」）和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10（下稱「城規會規劃指引編號 10」）來評估。秘書補充說，考慮這兩宗小型屋宇發展申請時，必須考慮「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10 的

規定。「臨時準則」的其中一項準則訂明，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，便可從寬考慮有關申請。這兩宗申請提出興建的小型屋宇符合這項準則，因為擬建的小型屋宇 100% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內。至於城規會規劃指引編號 10，其中兩項評審準則與這兩宗申請相關，即擬在「綠化地帶」內進行有關發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，以及任何擬在斜坡或山坡上進行的發展，皆不得影響斜坡的穩定性。這兩宗申請所涉的擬議小型屋宇發展不會涉及砍伐樹木，亦不會導致斜坡安全問題。

### 商議部分

91. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。有關許可並須附加下列條件：

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

92. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或有欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，但到了二零一二／一三年左右，根據「吐露港未鋪設

污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議污水收集系統工程完成後，該區便會有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，徵詢環境保護署署長的意見；

- (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，申請人或須把其項目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(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；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響附近的樹木；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給這兩宗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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/407 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
大埔磡頭角村第 23 約政府土地

---

關設公用事業設施裝置(組合式變電站)及  
進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/407 號)

---

簡介和提問部分

93. 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) 關設公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃的範圍內。渠務署總工程師／新界北表示，從公共排水的角度而言，他不支持興建擬議的變電站，因為該變電站會侵佔現有的公共排水渠及渠務專用範圍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並沒有收到公眾的意見，而大埔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——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，擬議的發展項目侵佔現有的公共排水渠及相關的渠務專用範圍。倘批准這宗申請，會妨礙進行公共排水渠的建造及保養維修工程。渠務署總工程

師／新界北及地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。

94. 主席詢問規劃專員是否已與申請人聯絡，研究把申請地點移離渠務專用範圍是否可行。劉志庭先生回應說，他已要求申請人聯絡渠務署，物色用作這個用途的合適地點。

#### 商議部分

95. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；以及
- (b) 擬議的發展項目侵佔現有的公共排水渠及相關的渠務專用範圍。倘批准這宗申請，會妨礙進行公共排水渠的建造及保養維修工程。

#### 議程項目 28

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/408 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔盧慈田第 17 約地段第 1471 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/408 號)

---

#### 簡介和提問部分

96. 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 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為申請地點接近現有林地的邊陲，為興建小型屋宇而進行的地盤平整工程很可能會對該處附近的現有植物造成不良影響，但申請人沒有提交所需進行的地盤平整工程範圍的資料。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和盧慈田村公所，表示反對這宗申請。這些意見撮錄如下：
  - (i) 一般而言，「綠化地帶」是為保育而設，作為市區與天然景觀之間的緩衝區。擬議的發展不符合此地帶的規劃意向，這類發展應局限於「鄉村式發展」地帶內；
  - (ii) 申請地點接近有一條河道，施工期間所產生的地面徑流及來自化糞池的廢水溢流會污染河道的水質，對水生生態造成不良影響；
  - (iii) 申請地點毗鄰次生林，擬議的發展項目會對該處的樹木及其他植物造成不良影響；
  - (iv) 若批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響。此外，擬建的屋宇會侵佔「綠化地帶」，降低此地帶的生態價值及功能；以及

(v) 由於盧慈田村已有很多小型屋宇申請，不應准許其他鄉村的原居村民在該村興建小型屋宇。

(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的關注事宜，可通過附加美化環境及保護樹木的條件處理。至於有公眾意見提出毗鄰的林地及河道可能會受到不良影響，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，預計不會對天然環境及保育附近地區造成嚴重的不良影響，相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。要處理提意見人所提出的關注事宜，可在規劃許可附加相關的條件規定申請人須提交並落實美化環境建議及指引性質條款要求申請人避免對附近地區的河流及樹木造成干擾。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

98. 主席備悉，這宗申請與小組委員會先前按議程項目 24 考慮的申請(編號 A/NE-LT/459)提出興建的屋宇 2 類似。兩宗申請同樣提出興建小型屋宇，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍均約有 46% 位於「鄉村式發展」地帶內。主席詢問規劃署為何對這兩宗申請提出不同的建議。

99. 秘書回應時表示，兩宗申請的主要分別在於所涉的兩個「鄉村式發展」地帶內是否有足夠的土地應付發展小型屋宇的需求，這宗申請所涉的「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付發展小型屋宇的需求，但編號 A/NE-LT/459 的申請所涉的「鄉村式發展」地帶的小型屋宇發展用地並非不足。

100. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年十月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則

這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

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

101. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，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。此外，申請地點附近沒有公共污水收集系統，但根據暫定於二零一三年完成的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，申請地點附近將設公共污水收集系統。關注擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給擬議的發展項目，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；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影

響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾附近那條河及引致水質污染。申請人應就污水排放安排徵詢環保署署長的意見，此外，亦盡量減少對申請地點與該河之間那些樹木的干擾；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點接近現有林地的邊陲，故應盡量縮減地盤平整工程的範圍，以免在建造擬議的小型屋宇時損及現有植物；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，他提醒申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給這宗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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/409 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村  
第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理及物業管理)  
(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/409 號)

---

簡介和提問部分

102. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及物業管理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十九日或之前)，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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，把私人地段上的違例構築物納入規範；
- (c) 留意運輸署署長的意見，現時連接申請地點的鄉村通道並不是由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以免發生土地糾紛；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養有關的排水系統，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及要求承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁，但根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，貼近申請地點的地方將設公共污水收集系統。關於發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署署長的意見；以及

- (e) 留意消防處處長的意見，倘在擬議的地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已送交屋宇署，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/410 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 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/410 號)

---

#### **簡介和提問部分**

106. 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。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為申請書沒有提供資料證明地盤平整工程不會對附近地區的景觀造成嚴重的不良影響。由於附近地區的景觀質素高，申請地點易受城市發展所影響。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，倘批准興建小型屋宇，會為該區其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，而現時高地的鄉郊景觀質素亦會下降。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由如下：
- (i) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。劃設「綠化地帶」的整體規劃意向是為了保育，以及以此地帶作為市區與自然景物之間的緩衝，而劃設「農業」地帶的整體規劃意向，則是要保護和保存良好的農地；
  - (ii) 由於申請地點位於集水區內，擬議的發展項目產生的污水／徑流，可能會影響集水區；
  - (iii) 懷疑該村曾進行地盤平整工程，而當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；
  - (iv) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。就此，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。這宗申請沒有特殊情況，而申請人也沒有提供有力的理據，足以令小組委員會要從寬考慮這宗申請。此外，申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (b) 申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

#### 議程項目 31

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/523 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路  
第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/523A 號)

---

### 簡介和提問部分

109. 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(重建)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，均反對這宗申請，理由是擬議的重建項目會對環境造成滋擾，並會改作靈灰安置所；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。關於提意見的公眾所關注的事宜，並無跡象顯示這個發展項目會改作靈灰安置所用途。擬議的發展項目是要把現有屋宇重建成一幢連游泳池和花園的屋宇。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

110. 一名委員注意到先前有一宗擬在申請地點重建兩幢屋宇的申請(編號 A/TP/516)於二零一二年五月四日獲小組委員會在有附帶條件下批准。與該宗編號 A/TP/516 的申請已獲准的計劃相比，現在這宗申請提出的計劃的總樓面面積及地積比率並無增加，但上蓋面積卻由 5.8% 大幅增加至 13.5%。這名委員詢問規劃署對此改動有何意見。劉志庭先生回應說上蓋面積增加，主要是由於計入了機電房(花灑水缸及泵房、電掣房及沖廁水泵房)及有蓋開敞式車房。經諮詢的相關政府部門對申請的重建計劃沒有負面的意見。他亦表示申請地點現有發展項目的總樓面面積為 398 平方米，符合有關「擬在『綠化地帶』進行

發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定，即倘若重建現有住宅發展，重建後的發展密度通常不得超逾現行的密度。同一名委員又問及在擬建屋宇闢設花灑水缸一事。劉志庭先生回應說，屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上不反對這宗申請，該署會在申請人提交建築圖則的階段提供詳細意見，包括對機電房面積的意見。

111. 劉志庭先生回應一名委員的詢問時提及文件的圖 A-3，指出申請地點現有的兩幢屋宇會在重建時拆卸。

## 商議部分

112. 一名委員認為與先前批准在申請地點進行的計劃相比，這次申請的發展項目的上蓋面積大幅增加，主要是由於要為擬議發展設置自動花灑系統和相關的機電房。這名委員對兩層高的屋宇是否需要設置這類花灑系統表示懷疑。由於與先前所批准的計劃相比，設置有關係統會令上蓋面積大幅增加，因此申請人須提出需要設置有關係統的理據。另一名會員贊同上述意見。

113. 主席回應一名委員的問題時表示，城規會規劃指引編號 10 其中一項準則訂明，倘若重建現有住宅發展，重建後的發展密度通常不得超逾現行的密度，當中的密度是指現有發展項目的總樓面面積或地積比率。就此而言，擬議重建計劃的總樓面面積與申請地點現有的發展項目相同。

114. 主席表示應尊重申請地點現有的發展密度。他指出擬議的重建項目不涉及伐樹，而屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段就擬闢設的機電房的面積提供詳細意見。主席亦表示由於申請地點不是位於顯眼的位置，即使擬議重建項目的上蓋面積增加，也不會對該區造成嚴重的不良影響。

115. 一名委員表示雖然現時提出的重建計劃的總樓面面積並無增加，但上蓋面積卻大幅增加，申請人必須就此提出清楚的理據。這名委員認為應延期考慮這宗申請，待申請人提供進一步的資料，說明增加上蓋面積的理據。另一名委員表示，由於申請地點位於「綠化地帶」，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展，因此，倘要進一步放寬先前所批准的申請的上蓋面積，申請人必須提出充分的理據。

116. 秘書解釋「綠化地帶」是概略的土地用途規劃，地帶內可能包括零散的屋地。當局通常會尊重「綠化地帶」內可建屋的私人地段的發展。申請地點符合城規會規劃指引編號 10 的規定，即與現有的發展項目相比，擬議重建項目的發展密度沒有增加，亦不涉及伐樹。不過，倘委員關注上蓋面積增加的問題，就應要求申請人提供這方面的資料。

117. 劉志庭先生回應一名委員的問題時表示，文件的圖 A-3 所示的兩幢現有屋宇，就是小組委員會在二零一二年五月四日考慮那宗先前的申請(編號 A/TP/516)時在申請地點所見的那兩幢屋宇。劉志庭先生並表示申請人說該兩幢屋宇會在重建時拆卸。秘書表示現在申請發展的屋宇項目包括一幢兩層高的屋宇連機電房和開敞式車房，而先前所批准的計劃則包括兩幢兩層高的屋宇，沒有機電房和開敞式車房。

118. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，待申請人提交進一步資料，說明現在申請增加上蓋面積的理據。

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/794            在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街 27 至 31 號協興工業中心  
地下 B1A 舖經營商店及服務行業(單車零售及維修)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/794 號)

---

#### 簡介和提問部分

119. 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) 擬經營的商店及服務行業(單車零售及維修)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由協興工業中心業主立案法團代表提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。規劃署建議給予為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

121. 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，至二零一五年十月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十九日或之前)，提交並落實消防裝置建議，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
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

122. 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規劃許可，是為讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；

- (c) 申請人倘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；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有的工場的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處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規定。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；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，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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

[休會五分鐘。]

屯門及元朗區

議程項目 33

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/9 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，把位於屯門新安街 2 號富益商業大廈的申請地點由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/9 號)

---

123. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月十一日及二零一二年十月十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門及公眾就這宗申請提出的意見。

124. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

**議程項目 34**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/438 在劃為「工業」地帶的  
屯門河田街七至九號冠華鏡廠第六工業大廈  
第一座地下 A1 工場單位  
經營商店及服務行業(物業代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/438 號)

---

簡介和提問部分

125. 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) 經營商店及服務行業(物業代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，來自一間公司，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。建議批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以免妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。

126. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月十九日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十九日或之前)，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；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。

128. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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規劃許可，是為讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 批給較短的履行附帶條件期限，是為監察申請處所及履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 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，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意屯門地政專員的意見，即申請人須就有關建議申請修訂契約或臨時豁免書。屯門地政專員在收到申請人提出的正式申請後，才會考慮有關建議，但

該處不保證在收到申請後會批准申請，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申請。倘申請獲得批准，須附加政府認為適當的條款及條件，包括繳付地價、豁免書費用及行政費；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即不同的用途之間須設有足夠的防火／隔火裝置。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細意見；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，即原則上不反對申請，前提是有關範圍內須設有與工業用途部分完全分隔的逃生途徑，並須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處的要求。此外，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。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》所載的規定。所涉樓宇地下的最大准許合計商用樓面面積限為460平方米，因為該幢樓宇已全面裝設花灑系統。擬議用途(即「商店及服務行業」)屬商業用途，其面積須計入該幢樓宇的合計商用樓面面積。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的提問。劉先生於此時離席。]

### 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/192 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺路  
第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及  
第 4583 號餘段(部分)地下  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/192 號)

---

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬議商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲六份反對及一份支持申請的公眾意見，有關意見撮述如下：
  - (i) 三名市民反對申請，主要理由是大旗嶺路及區內所有道路均十分狹窄及擠塞，而且交通流量十分高。所有道路經常完全被大型貨車及公共巴士佔用。在大旗嶺路上落冷藏製品令近日的情況惡化，令噪音、污物、光害及安全方面的滋擾變得更為嚴重。此外，附近的居民可前往元朗街市購買食物或冷藏製品；
  - (ii) 蝶翠峰業主委員會及一名元朗區議員反對申請，主要理由是所申請的用途會產生衛生問題、對居民的日常生活造成滋擾及會造成交通、噪音及安全滋擾；
  - (iii) 毗鄰地段餘段的註冊擁有人的執行人反對申請，理由是申請人錯誤地界定有關地段的界線，而且有關的土地界線圖並不是由認可的土地測量師擬備；
  - (iv) 另一名元朗區議員支持申請，理由是擬議冷藏食物店可方便當地居民，而且擬議營業時間不會對附近地方造成重大噪音及環境滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的評估，不反對這宗申請。有關公眾意見反對申請的主要理由是擬議冷藏食物店可能會產生噪音、交通、安全及衛生滋擾，但獲諮詢的相關政府部門沒有對申請提出負面意見。建議批出有效期為三年並附有附帶條件的臨時規劃許可，以便密切監察有關情況。有關這宗申請的地段界線紛爭，申請人須與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的土地問題。

130. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

131. 主席詢問所涉「休憩用地」地帶的落實計劃，黎定國先生回應說，據康樂及文化事務署署長表示，目前沒有落實公共休憩用地的計劃，而且該署不反對這宗申請。

132. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月十九日止，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，有關發展的營業時間限於每日下午三時至晚上八時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月十九日或之前)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；
- (c) 就上述(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)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；
- (d) 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)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

- (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。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給有效期為三年的臨時許可旨在密切監察有關情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即當局已發出修訂租賃許可證編號 MNT1830，以准許在地段第 4582 號 A 分段(申請地點所在之處)搭建並保養構築物。當局發出 MNT1830 以准許在第 116 約地段第 4582 號(地段第 4582 號 A 分段未分割前原來地段)之上搭建構築物作農業用途。獲准在未分割前原來地段搭建的構築物的總面積為 866 平方尺。倘有關地段發現構築物，地政處會按照情況考慮中止修訂租賃許可。申請地點可經一條位於政府土地上的行人徑前往，該行人徑由大旗嶺路伸延出來。地政處不會保養這塊政府土地，亦不保證會批予通行權。倘規劃申請獲批准，有關地段的擁有人仍需向地政處申請搭建構築物或把有關地點上的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但申請不一定獲批准。倘申請獲批准，申請人須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點毗鄰先前涉及一宗康樂場所(包括戶外燒烤場)申請，他早前曾表示該申請的擬議用途會對環境造成負面影響。然而，他就這宗申請提出的意見不會影響他日後對鄰近地方的其他申請的立場；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即不得在大旗嶺路進行上落客貨活動；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關發展不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有排水設施造成任何負面影響。申請人亦須就於地段界線外進行的任何工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
  
- (g) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，則緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
  
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作與這宗申請相關的用途。如現有構築物屬於《建築物條例(新界適用)條例》(第121章或先前的第322章)所指的新界豁免管制屋宇，則元朗地政專員較適合評論這宗申請。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屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，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。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。如擬議用途須獲發牌照，則申請地點上擬用作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能訂定的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及

緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度；

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即經營的食物業如涉及出售新鮮、冷凍或冷藏豬肉、牛肉、羊肉、爬蟲(包括活的爬蟲)、魚(包括活魚)或家禽(包括活家禽)，必須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領新鮮糧食店牌照。根據現行發牌制度，從事食物業(包括新鮮糧食店)須符合政府契約的條件及法定圖則的限制，而且不許有任何違例建築及須遵守食環署及其他相關政府部門所訂的發牌規定或條件。根據他的記錄，該署沒有接獲有關該處所的食物牌照申請。申請人須向食環署署長取得牌照，以便在該處從事食物業。申請人亦不可造成環境滋擾，以免影響公眾；以及
- (j) 與蝶翠峰的居民及附近的村民／居民聯絡，以便進一步解釋擬議發展的詳情及處理他們所關注的事項。

### **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-PS/391 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的元朗屏山青山公路－洪水橋段德興樓地下 4、5 及 6 號舖經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/391 號)

---

#### **簡介和提問部分**

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段。警務處處長關注擬議食肆會對交通造成影響。根據記錄，翠柏路和德興樓與德祥樓之間的行人範圍的違例泊車情況十分嚴重，導致翠柏路和洪水橋大街出現交通擠塞。自二零一二年四月起，警務處處長接獲逾 140 宗投訴，涉及該樓宇一帶的違例泊車情況。擬議發展項目不設停車位，或會使附近一帶的違例泊車問題更為嚴重。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。至於警務處處長關注附近一帶的違例泊車問題，申請地點設有完善的公共交通設施。輕鐵洪水橋站位於申請地點以東約 200 米，並且有小巴行走洪水橋大街。鑑於擬議發展項目規模細小，只提供約 60 個座位，因此不大可能對區內的環境、交通和基礎設施造成負面影響。獲諮詢的其他相關政府部門沒有就申請提出負面意見。

135. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

136. 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二零一六年十月十九日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，不得於晚上十一時至翌日上午十一時在申請處所進行作業；以及
- (b) 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。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請處所的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，即擬議發展項目須取得由食物環境衛生署發出的有效食物牌照，並須遵從相關政府部門就經營食物業訂定的規定／條件；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人不可改動德興樓的現有雨水疏導系統。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/395 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、第 407 號(部分)及第 408 號(部分)及毗連政府土地作臨時「公眾私家車及輕型貨車停車場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/395 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生請委員留意，文件第 11 頁有打字錯誤，當中有關履行規劃許可附帶條件(j)、(k)及(m)項的期限，應修訂為在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內，即至二零一三年五月六日為止，而履行規劃許可附帶條件(l)及(n)項的期限，則應修訂為在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內，即至二零一三年八月六日為止。他繼而簡介這宗申請，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「公眾私家車及輕型貨車停車場」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局未有接獲公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲任何區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

140. 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，由二零一二年十一月七日至二零一五年十一月六日止，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的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖頭／拖架，不得在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未根據《道路交通條例》獲簽發有效牌照的車輛，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的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊；
- (e) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機在規劃許可有效期內須時刻注意通往申請地點通道上的行人安全；
- (f) 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車輛維修、拆卸或工場用途；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的北面、東面及南面地段界線須時刻劃設最少 3.5 米的後移距離，以盡量減少對附近民居所造成的噪音影響；
- (h) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據編號 A/YL-PS/310 的申請而在申請地點設置的現有地台及圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年五月六日或之前)，提交現有排污

設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年五月六日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年八月六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年五月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年八月六日或之前)設置擬議消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在規劃許可有效期屆滿後，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。

141. 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，即該塊私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局未曾批准把指定構築物用作貯物室、開放式棚架及地盤辦公室。申請地點的東南部分受工務計劃項目編號 157DS「元朗及錦田污水收集系統第二階段第 4C 期上章圍鄉村污水收集計劃」所影響。前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會負責維修該塊政府土地，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人及政府土地的佔用人仍需向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准，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；
- (c) 採納環境保護署署長在《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》訂明的紓減環境影響措施，以期盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內應有足夠空間供車輛迴轉，而等候入內的車龍不得伸延至公用道路，車輛也不得以倒車方式進出公用道路。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管轄。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路徑／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，即屏廈路通往申請地點的通道安排須經運輸署審議和批准。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流入附近的公用道路／排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督批准。申請人須留意以下各點：
- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途；
  - (ii) 若需在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
  - (iv) 就上文第(ii)項條件而言，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道；以及
  - (v) 倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (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，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供消防處處長審批。在制訂擬建構築物的消防裝置建議時，申請人須參照以下規定，即其他存放處、

開放式棚架或密封構築物的總樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須按佔用性質，提供經認可而以人手操作的手提器具，並須清楚標示在圖則上。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及須在平面圖上清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人如希望申請豁免設置上述若干消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；

- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請地點位於具考古研究價值的上章圍考古地點。事先未獲古物古蹟辦事處的書面同意，申請人不得在低於原水平的地面進行挖掘工程。如發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處；
- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下述措施；
  - (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 千伏特或以的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建構築物；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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議解答委員的詢問。]

[梁慶豐先生此時離席。]

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM-SKW/80 在劃為「綜合發展區」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 183 號(部分)及第 184 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車清潔及打蠟服務)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/80 號)

---

142. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應地政總署屯門地政專員及運輸署署長的意見。

143. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/425 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田  
第 105 約地段第 46 號(部分)  
經營臨時零售商店作銷售車輛零件及配件  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/425 號)

---

144. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間就景觀、排水及消防等方面擬備補充資料。

145. 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 40

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/203 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗加州花園商業中心地下 G13 舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/203 號)

---

#### 簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬開設學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (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——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對這宗申請。

147. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

148. 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二零一六年十月十九日止。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。這項許可須附加以下條件：

- 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘若有關建議涉及任何非豁免建築工程，則須根據《建築物條例》提交擬議工程的建築圖則，以供批准。申請人須就擬開設的補習學校向有關發牌當局提交正式申請；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或有關當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[黎慧雯女士此時離席。]

**議程項目 41**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/205 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，以及進行填土和挖土(只適用於地盤平整工程)(獲核准計劃的修訂建議)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/205 號)

---

150. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司的附屬公司提交。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與新鴻基地產有限公司有業務往來。符展成先生亦已就此議項申報利益，因為他目前與 AECOM Asia Co

Limited、雅邦規劃設計有限公司、TMA Planning and Design Limited 及英環香港有限公司有業務往來，而這些公司都是這宗申請的顧問。黎慧雯女士亦已就此議項申報利益，因為她目前與 AECOM Asia Co Limited 及雅邦規劃設計有限公司有業務往來，而這些公司都是這宗申請的顧問。由於委員須討論及決定應否按規劃署的要求把這宗申請延期，因此應請符先生及黎女士在就此議項進行討論及決定期間暫時離席。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗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——申請地點涉及先前一個作屋宇發展的核准計劃(申請編號 A/YL-MP/193)。該項計劃於二零一二年二月二十四日獲小組委員會批准。與先前獲核准的計劃相比，是項計劃涉及下列改變：
  - (i) 地盤面積增加 3 967 平方米，並修訂地盤界線，原因是納入位於錦墾路與核准計劃的西北面界線之間另外兩塊劃為「住宅(丁類)」地帶的狹長斜坡／路堤(政府土地)，作為有關發展的綠化地帶；
  - (ii) 因應地盤面積的增加及地盤的地積比率為 0.2 倍，住用總樓面面積增加 793.4 平方米；
  - (iii) 沿西北面地盤界線的隔音屏障移近錦墾路，而屏障的高度已由 4 米降低至約 1.5 米；以及
  - (iv) 單位的平均面積增加，以及景觀設計有所改變；
- (b) 擬進行屋宇發展；把建築物高度限制由兩層及 6 米略為放寬至三層及 10.8 米[地面上兩層(6.6 米)加

地庫停車場一層(4.2 米)]；以及只在申請地點進行地盤平整工程所需的填土和挖土；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，共接獲 63 份公眾意見，包括 61 份表示支持的意見和兩份表示反對的意見。有關意見撮載如下：

表示反對的意見

- (i) 一名元朗區議員反對這宗申請，主要理由是有關發展規模過大及造成交通影響。他又認為不清楚是否有長遠的問題，包括擴闊道路、行人通道及單車徑的安全、污水處理及環境衛生。他認為沒有在事前進行諮詢，以收集區內村民對擬議發展的意見，而村民認為有關申請不可接受；
- (ii) 一名個別人士支持這宗申請，但強烈反對在申請地點的東面及南面安裝的擬議隔音屏障的高度及屏風外形，主要理由是對附近住宅造成視覺影響及可能危害雀鳥。他認為無須安裝隔音屏障，因為不會有噪音從下竹園路傳來；

表示支持的意見

- (iii) 60 名個別人士及一間公司表示支持這宗申請，因為擬議發展可通過解決水浸問題及改善交通設施而改善該區的環境，惠及附近的居民。有關發展亦吸引商業活動；創造就業機會；提供另一房屋選擇；增加住宅單位的供應；更善用荒廢的農地；減低填海的可能性；增加政府稅收；改善衛生；避免在附近地區非法棄置垃圾及建築廢物；以及避免該區變成蚊蟲的繁殖場地。放寬建築物高度，

可令居住環境更寬敞舒適及土地資源得以善用。由於擬議發展的性質為低密度，略為放寬建築物高度不會造成重大的負面影響。

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，建議延期就這宗申請作出決定。有關評估如下：
- (i) 把沿錦墾路一帶的狹長斜坡／路堤納入計劃，可令隔音屏障移向錦墾路，使其在地盤西北面界線的高度由 4 米降低至約 1.5 米。不過，沿申請地點東面和南面界線高 6.6 米的擬議隔音屏障並沒有改善；
  - (ii) 在考慮先前的核准計劃時，小組委員會表示關注沿申請地點東面和南面界線高 6.6 米的擬議隔音屏障的寬度。雖然申請人辯稱有關發展屬於指定工程項目，可在根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)提交的環境影響評估內探討其他緩減噪音的措施。不過，該等事宜最適宜在規劃階段處理，但申請人卻沒有藉地盤面積增加而探討其他措施，例如建築物的配置與布局，以盡量縮小高 6.6 米的隔音屏障的寬度；
  - (iii) 高 6.6 米的擬議隔音屏障長約 620 米，對附近地區的視覺造成負面影響。根據申請人提交的交通噪音影響評估，在具代表性的噪音感應強的地方，經緩減的交通噪音水平遠低於《香港規劃標準與準則》所建議的 70 分貝(A)水平。申請人並無提出其他措施，例如其他建築物的布局及／或配置，以盡量縮小隔音屏障的寬度和減少隔音屏障所造成的負面視覺影響；以及
  - (iv) 因此，建議延期兩個月就這宗申請作出決定，並要求申請人提交進一步資料，以處理

隔音屏障的視覺影響和降低隔音屏障(沿申請地點的東面及南面界線)的高度的可行性。

152. 主席在回應一名委員的詢問時說，取得環境許可證並不是提交規劃申請的先決條件。另一名委員詢問，可否批准申請的擬議發展，但附加條件，規定有關發展必須根據環評條例獲批給環境許可證。秘書表示，環評條例和《城市規劃條例》是兩條不同的條例，各有法定職能和規定。批准申請，但附加須根據環評條例獲批環境許可證的條件，並不恰當。

153. 簡國治先生在回應一名委員的詢問時參照文件的圖 A-3 的航攝照片，表示申請地點大致空置，並長滿雜草，並無證據顯示曾進行填土，也並非魚塘。

154. 一名委員詢問沿申請地點東面及南面界線的擬議隔音屏障擬阻擋的噪音來源。簡國治先生表示，隔音屏障主要是阻擋來自新田公路及青山公路的交通噪音。黃漢明先生表示，除了交通噪音，擬設置的隔音屏障也可消滅申請地點東面的鄉郊工業所產生的噪音。黃漢明先生也解釋，根據《香港規劃標準與準則》，交通噪音不得超逾 70 分貝(A)的水平，而工業噪音在日間及晚上分別不得超逾 55 分貝(A)及 45 分貝(A)。

#### 商議部分

155. 主席表示，有關發展屬於指定工程項目，申請人須根據環評條例提交環境影響評估並獲批准。在提交環境影響評估時，可進一步探討其他緩減噪音措施。為此，秘書表示，其他緩減噪音的措施(例如調整擬議發展的建築物配置與布局，以盡量縮小高 6.6 米的隔音屏障的寬度)應在規劃階段而非在根據環評條例提交環境影響評估的階段處理。雖然申請人在這宗申請中申請把另外約 4 000 平方米的政府土地納入地盤界線，但卻沒有藉地盤面積增加而探討其他方法，以盡量縮小高 6.6 米的隔音屏障的寬度。

156. 在回應主席的詢問時，黃漢明先生不反對延期就這宗申請作出決定，並要求申請人提交進一步資料，以改善隔音屏障的外觀。黃先生注意到申請人在沿申請地點的東面和南面界線

納入高 6.6 米、長約 620 米的隔音屏障，認為在維持整體的消減噪音影響表現時，可能仍可降低部分隔音屏障的高度。

157. 黃漢明先生在回應主席詢問關於鄉郊工業的位置時表示，雖然有些工業位於申請地點東面的竹園村當中，但其他位於遠離鄉村的位置。根據申請人的評估，該等鄉郊工業的噪音水平已超逾《香港規劃標準與準則》所容許的水平。他又表示，由於有關發展屬於環評條例所指定工程項目，申請人須進行環境影響評估，以評估擬議發展對噪音及視覺的影響，並建議緩減該等影響的措施。他備悉申請人並未提交擬議發展的環境影響評估。

158. 主席表示，在考慮申請地點的擬議計劃(申請編號 A/YL-MP/193)時，小組委員會已表示關注沿申請地點東面和南面界線高 6.6 米的隔音屏障的寬度。不過，小組委員會已決定在附加附帶條件下批准有關申請，並通過指引性質的條款，告知申請人要考慮其他緩減噪音的措施，例如建築物的配置與布局或建築設計，以盡量縮小隔音屏障的寬度。這宗申請的擬議計劃與先前獲核准的計劃相比，發展參數並沒有重大改變。這宗申請擬對先前的計劃作出修訂，主要涉及把兩塊狹長的政府土地納入地盤界線，令整體總樓面面積及屋宇的平均面積相應增加。要求申請人把這宗申請內高 6.6 米的隔音屏障的高度及寬度縮減，未必有充分理由支持。主席補充說，申請地點的規劃歷史不容忽視。

159. 一名委員表示，沿申請地點的東面和南面界線安裝高 6.6 米長 620 米的隔音屏障會對該區的景觀產生重大影響，尤以附近的村屋為然。另一名委員表示，雖然擬議隔音屏障對景觀有重大的負面影響，但批准規劃申請並要求申請人根據環評條例處理有關事宜，並不恰當。

160. 在備悉這宗申請所增加的狹長土地內沿錦墾路一帶有樹木，一名委員詢問護理該等樹木的責任誰屬。簡國治先生回答，沿錦墾路一帶的土地現時是政府土地，而土地上的樹木由政府護理。林嘉芬女士表示，這宗申請涉及把政府土地納入地盤界線。倘取得規劃許可，地段擁有人須向地政總署申請換地。

161. 主席表示，高 6.6 米的隔音屏障先前已獲批准(申請編號 A/YL-MP/193)，其中一項規劃許可附帶條件是要求盡量減少隔音屏障所造成的視覺影響。細節可由申請人根據環評條例處理。秘書表示，申請編號 A/YL-MP/193 的相關規劃許可附帶條件是要求設計和落實緩減措施，以減少隔音屏障所造成的視覺影響。就這宗申請而言，文件第 13.2(f)段已建議附加規劃許可附帶條件，要求降低沿申請地點東面和南面界線的隔音屏障的高度。

162. 主席表示，雖然兩塊狹長土地會納入地盤界線，但申請人修訂擬議發展的布局的空間或許有限，而且申請人已把申請地點東北面的隔音屏障的高度降低。他建議委員在考慮申請時，顧及高 6.6 米的隔音屏障先前已獲批准，因此可通過附加規劃許可附帶條件要求降低隔音屏障的高度，並須根據環評條例就擬議發展提交環境影響評估。

163. 秘書解釋，把沿錦墾路的兩塊狹長政府土地納入地盤界線後，地盤面積已擴大約 4 000 平方米，總樓面面積也相應增加約 793 平方米，因此已構成重新的申請，小組委員會可在考慮現行情況(包括擬議發展高 6.6 米的隔音屏障是否適當)後，才就規劃申請作出決定。

164. 委員普遍認為高 6.6 米、長 620 米的隔音屏障會對附近地區造成負面的視覺影響。一名委員在備悉委員的意見及小組委員會在考慮先前的申請(編號 A/YL-MP/193)時已關注如若的問題後，認為應要求申請人提交進一步資料，以處理委員關注的事宜(即隔音屏障的視覺影響，以及探討縮減沿申請地點東面及南面界線的隔音屏障的高度及寬度的可行性)，然後小組委員會才就有關申請作出決定。其他委員同意。

165. 經進一步商議後，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。小組委員會同意延期兩個月對這宗申請作出決定，並要求申請人提交進一步資料，以處理委員關注的事宜，即隔音屏障的視覺影響以及探討縮減沿申請地點東面及南面界線的隔音屏障的高度及寬度的可行性。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生此時離席。]

[符展成先生此時返回會議席上。]

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/804 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/804A 號)

---

166. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備經修訂的消防裝置建議。

167. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已批准延期共四個月，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 43

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/806 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)進行臨時舊電器產品回收(貯存連附屬工場及辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/806A 號)

---

168. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備經修訂的消防裝置建議。

169. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已批准延期共四個月，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 44

##### 第 16 條申請

###### [公開會議]

A/YL-HT/810 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、  
第 2380 號餘段(部分)、  
第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、  
第 2383 號餘段(部分)、  
第 2384 號 B 分段(部分)、  
第 2385 號餘段(部分)、  
第 2412 號餘段(部分)、第 2415 號餘段、  
第 2416 號(部分)、第 2417 號、  
第 2418 號餘段(部分)、  
第 2419 號餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放貨櫃及作貨物處理(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/810 號)

---

170. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間修訂車輛出入口通道建議。

171. 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 45

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/813 在劃為「露天貯物」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 632 號(部分)、第 633 號(部分)、第 634 號、第 635 號、第 636 號 B 分段餘段(部分)、第 637 號餘段(部分)及第 125 約地段第 1996 號餘段(部分)、第 1997 號(部分)、第 1998 號餘段(部分)、第 1999 號、第 2000 號、第 2001 號(部分)、第 2003 號、第 2004 號、第 2005 號、第 2006 號、第 2007 號餘段(部分)、第 2008 號餘段(部分)、第 2009 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/813 號)

---

172. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間就申請地點的排水工程及美化環境建議提供資料。

173. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應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有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/239 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山流浮山路第 129 約地段第 2176 號(部分)、第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2179 號(部分)、第 2180 號(部分)、第 2181 號餘段(部分)、第 2191 號(部分)、第 2192 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)臨時露天存放金屬製品、建築機械及材料和可再造物料(包括五金及塑膠)連附屬工場、拖架停放場及附屬飯堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/239 號)

---

174. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應消防處處長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見。

175. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 47

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/242 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 3386 號(部分)臨時存放可再造物料(包括家庭電器及玩具)連附屬工場及地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/242 號)

---

176. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應相關政府部門提出的意見。

177. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱榮光博士此時離席。]

**議程項目 48**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/392 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 109 約地段第 1207 號(部分)  
臨時露天存放預製混凝土組件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/392 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放預製混凝土組件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，重點如下：
  - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗規劃申請，並表示申請地點位於錦田河以北劃為「農業」地帶的地方。二零一一年一月十九日拍攝的航攝照片顯示，申請地點部分範圍被植物覆蓋，部分則已經鋪築地面。鄰近地區饒具鄉郊特色，有農地和休耕農地、村屋及零散的林地。二零一二年一月二十七日拍攝的實地照片顯示，申請地點已經鋪築地面，而且沒有植物。申請人申請規劃許可，擬把該項與鄰近地區不相協調的發展納入規範。批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，令市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；
  - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶

十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大；以及

- (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近地區均有易受影響的用途，即住用構築物，預料會出現環境滋擾。環保署在過往三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司及一名區內居民提交的公眾意見書。提意見人反對申請，因為有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。農地應予以保留，以確保本港的食物供應充足。此外，有關發展會對環境造成負面影響(影響水質及空氣質素，並造成噪音滋擾)；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請，重點如下：
  - (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很大。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案，當局現正採取檢控行動。就這宗申請而言，當局應根據申請地點在履行恢復原狀通知書後的預期狀況而作出評估，即土地有青草覆蓋。露天貯物用途與附近的土地用途不相協調，而鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有農地和零散的住用構築物／民居；
  - (iii) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許

可，而進一步的繁衍不可接受。一宗擬作臨時露天存放備用材料作維修及美化私人房屋及土地的先前申請(編號 A/YL-KTN/375)被拒絕，而另一宗擬作臨時露天存放車輛及闢設附屬辦公室的同類申請(編號 A/YL-KTN/386)則被駁回。規劃情況並沒有任何重大改變，足以令城規會偏離先前所作的決定；

- (iv) 當局接獲政府部門及附近居民對這宗申請提出負面及反對意見。就此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東鄰(約兩米外)和附近均有易受影響的用途，即住用構築物，預料會出現環境滋擾。從景觀角度而言，規劃署亦不支持這宗申請，因為申請擬把該項與鄰近景致不相協調的發展納入規範，令景觀質素進一步下降。此外，申請書內沒有提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響。在這方面，渠務署總工程師／新界北已要求申請人提交排水建議。申請人沒有證明有關發展不會對鄰近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
  
- (v) 雖然在同一「農業」地帶內有同類申請獲小組委員會在附加附帶條件的情況下批准，但有關地點位於地帶的東面部分，在申請地點約 700 米至 1 000 米外。不過，批准這宗申請會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例，而「農業」地帶仍會頗具鄉郊特色。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

179. 委員並無就申請提出問題。

## 商議部分

180. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即有關發展與鄰近以鄉郊特色為主的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及相關政府部門對申請提出負面意見，而附近居民亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

## 議程項目 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/581 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)及露天存放待售 5.5 噸以下貨車及私家車(包括左軚車及右軚車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/581 號)

---

簡介和提問部分

181. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 闢設臨時公眾停車場(私家車)及露天存放待售 5.5 噸以下貨車及私家車(包括左軚車及右軚車)，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰(約在一米外)和附近有易受影響的用途，即現有住用構築物／村屋，預料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並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲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 段所詳載的理由，不支持這宗申請，重點如下：
  - (i) 發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。有關發展項目亦與申請地點的鄉郊特色及附近的民居及農業活動不相協調。申請地點的北鄰和附近有民居／住用構築物，最接近的約在一米外。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請不符合城規會就擬作露天貯物及港口後勤用途頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，而且現有及已獲批給許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，進一步的繁衍不可接受。此外，有關政府部門對申請提出負面意見。就此而言，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點北鄰和附近有易受影響的用途，即住用構築物，預料發展項目會對環境造成滋擾。此外，申請人沒有提供申請地點停泊車輛安排的資料。運輸署署長要求申請人提供停車位設計圖，並確保車輛通道的空間／闊度足夠讓車輛行駛。申請人沒有證明發展項目不會對附近地區的環境和交通造成負面影響；
- (iii) 申請地點先前根據規劃申請編號 A/YL-KTS/465 及 540 獲批給許可，以作臨時公眾停車場用途。不過，上一項規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/540)其後被撤銷，因為申請人沒有履行有關禁止露天貯物／貯物用途的規劃許可附帶條件。因此，現時這宗申請不應獲得從寬考慮；以及
- (iv) 獲批准的同類申請所涉地點位於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的東面邊界或錦上路沿路。申請獲得批准，主要是考慮到發展項目與附近主要是露天貯物／與工場有關用途的地區並非不相協調，而且這些用途先前曾獲批給許可。然而，現時這宗申請的地點面向錦莆路，位於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的西面部分，鄰近具鄉郊特色的錦田河，因此這宗申請的情況並不相同。批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，使這類用途在這部分「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊特色受到破壞。

182. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

183. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為發展項目與申請地點的鄉郊特色和附近的農業活動及民居不相協調；及申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且有關政府部門提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境及交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為這部分「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊特色受到破壞。

### 議程項目 50

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/582 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 291 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

---

第 A/YL-KTS/582 號)

---

簡介和提問部分

184. 高級城市規劃師／屯門及元朗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——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份由吉慶圍的司理及村民提交的公眾意見書。提意見人關注申請地點並沒有出租給申請人，而申請人亦沒有就這宗申請取得吉慶圍的司理的同意；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，認為臨時用途可予容忍三年。關於公眾意見，申請人須與申請地點的相關擁有人解決與發展相關的任何土地問題。

185. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

186. 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，至二零一五年十月十九日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須經常保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月十九日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月十九日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情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(即二零一三年四月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月十九日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

187. 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與發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建涼亭及貨櫃辦公室等指定構築物。申請地點可經一條位於政府土地及從錦上路伸延出來的非正式路徑到達，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證批給通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，為於申請地點搭建額外／更多構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (c) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政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，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿申請地點界線一帶有一些根據先前的申請所種植的現有樹木及一些枯樹。枯樹必須移走，並須重新植樹，以取代枯死的樹；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《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均屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何用途。若擬在申請地點進行任何新建築工程，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，委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點必須設有由街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道。至於在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆違例建築工程政策採取執行管制行動，以清拆有關工程。批給任何規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的任何現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。擬議構築物或屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關方案的設計／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。露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在圖則上清楚標示。此外，平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。擬議設置消防裝置的位置必須在平面圖清楚標明。申請人若擬

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

- (i) 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)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，倘有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/612 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1092 號 B 分段第 7 小分段餘段(部分)、第 1819 號(部分)、第 2008 號 H 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品及附屬物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/612 號)

---

188. 秘書報告，申請人於二零一二年十月十日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應運輸署就這宗申請提出的意見。

189. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-TYST/614 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山大道村第 121 約地段第 373 號(部分)及第 327 號 M 分段(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/614 號)

---

### 簡介和提問部分

190. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士請委員留意，機電工程署署長已就這宗申請提供進一步意見。他的意見主要關乎申請地點附近，即現時位於灰沙圍青山公路 10 號第 121 約地段第 2137 號的石油氣加氣站。機電工程署署長要求申請人進行風險評估，以確定現有石油氣加氣站因擬議發展項目而增加的風險水平是可以接受的。文件第 7、9 及 10 頁的替代頁已在席上提交委員省覽。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局未有接獲公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲任何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 11 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。

191. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

192. 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二零一六年十月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交風險評估報告，即依據《政府風險指引》的規定，評估現有石油氣加氣站可能因擬議發展項目而增加的風險水平是否可以接受，以及落實評估報告所選定的緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

193. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即事先未獲政府批准，申請人不得在申請地點搭建構築物，以及當局未曾批准指定構築物作中華電力有限公司(下稱「中電」)的變電站。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會負責維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批規劃許可，有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提

出申請，請准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准，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；

- (b) 留意運輸署署長的意見，即通往申請地點的擬議車輛通道並非由運輸署負責管轄。申請人須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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即青山公路－屏山段通往申請地點的通道安排須經運輸署審議和批准。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與青山公路－屏山段的通道。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流入附近的公用道路及排水渠；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須採取適當的美化環境措施，以減少擬議組合式變電站對申請地點附近的景觀所造成的影響；並須沿申請地點周邊栽種植物美化環境，以加強屏障及綠化效果，以及須在安裝公用設施時原址保留申請地點現有的樹木，免其受到損害；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展項目不得妨礙地面水流或嚴重影響任何現有水道、鄉村排水渠或溝渠等；
- (f) 留意消防處處長的意見，即待收到正式提交的一般建築圖則及有關發牌當局轉介的個案後，便會訂定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，有關地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。申請地點似乎並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街

道，其發展密度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。倘擬進行任何新工程(包括搭建變電站構築物)，須根據《建築物條例》正式提交申請。待建築圖則正式提交後，當局會仔細審議有關圖則；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即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》。至於組合式變電站的設計及運作，中電須遵行《電力條例》及相關法例的要求。由於組合式變電站負責向附近地區日後的一些發展項目供電，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付。現時，申請地點附近，即灰沙圍青山公路 10 號第 121 約地段第 2137 號設有石油氣加氣站。申請人亦須遵從《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)第 23A 條有關在氣體喉管附近進行工程的規定；以及
- (i) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織(下稱「世衛」)表示，只要遵從國際非電離輻射保護委員會訂明的指引，暴露於超低頻電磁場(例如電力設施產生的電磁場)的工人及公眾不會受到任何重大負面影響。為此，工程倡議人須確保有關裝置遵從國際非電離輻射保護委員會所訂定的指引或其他既定國際標準。世衛亦鼓勵在規劃新的電力設施時，與持份者保持有效而坦誠的溝通，並研究以低成本方法減少在建造新設施時暴露於電磁場中的情況。

[主席多謝高級城市規劃師何劍琴女士出席會議解答委員的詢問。何女士於此時離席。]

### 議程項目 53

#### 其他事項

194. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。