

# 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年九月六日下午二時三十分舉行的  
第 495 次會議記錄

---

## 出席者

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

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

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

陳仲尼先生

邱榮光博士

黃令衡先生

陳福祥先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

## 議程項目 1

### 續議事項

#### 第 12A 條申請

##### [閉門會議]

Y/TP/17 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，把大埔馬窩路 43 號第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段、第 56 號、第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、第 443 號餘段及第 445 號和毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/13 號)

---

#### 商議部分

1. 秘書表示，小組委員會曾於二零一三年八月十六日上次會議審議有關這宗申請(編號 Y/TP/17)延期兩個月的要求，而申請人提出延期要求，是希望有時間與相關政府部門商討交通問題，以及採取措施和闢設設施，處理空氣污染問題。雖然申請人提出這項要求的理據大致符合城市規劃委員會規劃指引「延期對按照《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」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，但由於申請人提交了進一步資料，必須予以公布和重新計算考慮申請的時限，所以這宗申請拖延了超過一年。由於已有靈灰龕位在使用，加上公眾對這宗申請的關注，所以規劃署不支持這項延期要求。

2. 秘書報告，小組委員會於上次會議決定同意這項延期要求，但當時小組委員會審議有關要求時，有關人員並未向小組委員會盡述規劃署所關注的情況。有鑑於此，現請小組委員會在通過上次會議的會議記錄前，因應規劃署的意見再審議這項延期要求。

3. 秘書回應一名委員的問題，表示申請人曾提交幾份進一步資料，回應公眾和政府部門的意見，當中主要是關於交通和環境方面的影響。申請人這次要求延期，表示需要更多時間就

交通方面的問題進一步徵詢運輸署的意見，以及採取措施和闢設設施，處理空氣污染問題。雖然這是申請人第二次要求延期，但自提交這宗規劃申請以來，申請人已花了超過一年時間嘗試解決有關的技術問題。按照既定做法，如申請人第二次要求延期，而其要求符合城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則，小組委員會通常會同意有關的要求。不過，對於涉及靈灰安置所用途申請的延期要求，小組委員會審議時會較為審慎，理由是涉及靈灰安置所的發展建議會引起公眾極大的關注。由於這宗申請涉及的靈灰安置所已有靈灰龕位在使用，委員或須考慮是否不應同意申請人第二次提出的延期要求。

4. 秘書回應一名委員的問題，表示小組委員會如決定不同意該項延期要求，可更正先前於二零一三年八月十六日所作的決定，並把小組委員會的最新決定通知申請人。秘書回應另一名委員的問題，表示上次會議的錄音記錄，已上載城規會網站。

5. 有些委員認為，小組委員會既然已於上次會議同意延期就這宗申請作出決定，那就較宜依照先前的決定，待申請人提交進一步資料後，才考慮這宗申請。其他委員表示同意。

## **議程項目 2**

### **通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年八月十六日 第 494 次會議記錄草擬本**

[公開會議]

6. 秘書表示，地政總署助理署長林嘉芬女士建議修訂會議記錄草擬本第 140 段的內容，有關修訂已提交會議席上，供委員考慮。

7. 林嘉芬女士表示，作出建議的修訂，是要澄清她的說法，即契約有條文特別訂明「不保證有通行權」。

8. 小組委員會同意通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年八月十六日第 494 次會議記錄草擬本，但須作出已提交會議席上的修訂。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/42 擬在劃為「綠化地帶」  
及「鄉村式發展」地帶的西貢澳頭村  
第 216 約地段第 122 號 A 分段及  
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-TMT/42 號)

---

9. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門所提出的意見。

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

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/201 把劃為「住宅(丙類)1」地帶的  
西貢竹洋路 4 號第 221 約地段第 1811 號的  
建築物高度限制由 9 米略為放寬至 11.64 米，  
以進行擬議屋宇重建工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/201B 號)

---

11. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應屋宇署所提出的問題，以及與地政總署商討有關擬議通行權的事宜。此乃關於這宗申請的第三次延期要求。

12. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這宗申請已第三次延期，而小組委員會亦已給申請人合共六個月準備所要提交的進一步資料，所以這應是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 5

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LT/1 申請修訂《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》，把位於大埔林村第 19 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括生態改善區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LT/1 號)

---

13. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東，該公司目前與這宗申請的顧問領賢規劃顧問有限公司、英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

14. 秘書報告，有約 20 名區內居民由梁國雄議員帶領呈交了一封請願信，反對這宗申請。該信已提交會議席上，供委員參閱。

15. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門所提出的意見。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、錢敏儀女士、鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/93 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
西貢北約泥涌村第 167 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/MOS/93 號)

---

### 簡介和提問部分

17. 文件第 1 頁的替代頁已發送各委員及提交會議席上。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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為發現有人持續清除植物，而且涉及的範圍更延伸至申請地點的南面。倘批准這宗申請，會為其他涉及發展小型屋宇的同類申請立下不良先例，令這類發展向南面擴展至林地。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會進一步削弱「綠化地帶」的景觀資源和特色，損及此地帶的完整；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一三年八月九日止，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，表示反對這宗申請，理由包括「綠化地帶」的規劃意向是為了保育；擬建的小型屋宇會在生態上影響與馬鞍山郊野公園生態相連的現有林地；以及加劇光害問題和人為干擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。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」，因為在泥涌村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地，可應付日後發展小型屋宇的需求。申請人未能在申請書中提出理據說明為何在該「鄉村式發展」地帶內沒有其他土地可作擬議的發展。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘批准這宗申請，會為其他涉及發展小型屋宇的同類申請立下不良先例，令這類發展向南面擴展至林地。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會進一步削弱「綠化地帶」的景觀資源和特色，損及此地帶的完整。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 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」，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地，可完全應付日後發展小型屋宇的需求。申請人未能在申請書中提出理據說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展；以及
- (b) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是保護該區的天然和鄉郊環境，並作為市區發展的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若此等申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/94 略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」  
地帶的馬鞍山西沙路 599 號銀湖·天峰的  
住用總樓面面積限制，由 168 650 平方米  
放寬至 168 863.3 平方米，  
以搭建玻璃簷篷或行人路上蓋  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/94 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 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；

[陳漢雲教授此時到席。]

(b) 擬議略為放寬住用總樓面面積限制，由 168 650 平方米放寬至 168 863.3 平方米(增加 213.3 平方米)，以搭建玻璃簷篷或行人路上蓋；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路表示，擬建的簷篷／行人路上蓋須計入住用總樓面面積。地政總署沙田地政專員則表示，若按建議在五樓平台上加建簷篷／上蓋，該發展項目的整體總樓面面積便會超出契約所訂明的總樓面面積限制，因此，根據契約，該處是不得加建簷篷／上蓋的。此外，有關地段的擁有人須向地政總署申請修訂契約和修改總綱發展藍圖及建築圖則，才能落實這項建議。由於有關地段的業權分散，修訂契約和修改總綱發展藍圖均須該發展項目的所有業主及其承按人簽署同意；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 159 份公眾意見書，其中有 88 份表示反對，69 份表示支持，2 份表示沒有意見。支持這宗申請的主要理由包括高空墮物對住戶構成威脅及心理影響，擬建的簷篷或可保護居民，免受高空墮下的物件傷害，以及支持循合法途徑加建簷篷。至於反對這宗申請的主要理由則包括擬建的簷篷屬非法構築物，但申請人卻誤導其他居民，使人以為所建的簷篷是作公共用途。擬建的簷篷會對上層單位的住戶造成滋擾，更會帶來保安、安全、衛生和健康方面的問題，以及影響視覺觀感。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，使更多人要求搭建簷篷；

(e) 民政事務總署沙田民政事務專員表示，銀湖·天峰五樓一些單位的業主一直爭取加建簷篷或行人路上蓋阻隔高處墮下的物件，以保障安全。另一方面，六樓一些單位的業主卻不支持有關建議，擔心簷篷

或行人路上蓋頂部積聚垃圾，會造成衛生問題。至於銀湖·天峰業主委員會對此事則仍未表態。沙田民政事務專員亦收到反對和支持兩方的信，分別來自銀湖·天峰業戶關注組，該關注組反對這宗申請，並隨信夾附 1 134 封內容劃一的反對信，以及銀湖·天峰平台業戶聯盟，該聯盟表示支持這宗申請，至於支持和反對的理由，則與公眾意見的理由相若；以及

- (f) 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。由於所涉的平台基本上是與其相連的單位的私人花園，所以擬建的簷篷／上蓋實質上只有平台連着的單位的住戶才會用到，並非為有關發展項目一般的居民而設，所以，在規劃上並沒有特別的可取之處足以要按建議略為放寬住用總樓面面積限制。批准這宗申請可能會立下不良先例，若這類申請都獲批准，累積影響所及，會削弱對有關發展項目施加總樓面面積限制原本要發揮的作用。事實上，另外還有一宗同類申請要求在銀湖·天峰五樓另外 22 個單位的平台加建簷篷／上蓋，該宗申請將於二零一三年十月十一日提交小組委員會考慮。其實，屋宇署打算考慮接受住戶裝設某些有伸縮支架的可伸縮帆布遮篷，而且無須按《建築物條例》的規定計入總樓面面積。有鑑於此，建議申請人視乎情況，考慮採用其他方法防禦惡劣天氣和高空墮物。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

22. 一名委員說，業主在購買住宅單位時應已知道樓宇的設計，這宗申請根本並無有力的理據或規劃上特別可取之處值得支持。另一名委員表示贊同這個觀點。

23. 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。有關的理由是：

- 「(a) 擬建的簷篷／上蓋只供部分業主專用，因此，在規劃上並沒有可取之處足以要按建議略為放寬住用總樓面面積的限制；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這類申請都獲批准，累積影響所及，會有損對申請地點施加發展限制原本要發揮的作用。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/825 擬在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街 33 至 35 號  
世紀工業中心地下 E 室(部分)  
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/ST/825 號)

---

### 簡介和提問部分

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) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監

察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，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。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了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申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 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；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准予進行申請的用途；
- (d) 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有抗火時

效達 120 分鐘的隔火障隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。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
- (f) 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。」

## **議程項目 9**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/826 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙田第 24D 區沙田頭路(秦石邨對面)  
關設康體文娛場所(體育館)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/826 號)

---

28. 秘書報告，申請人於二零一三年八月二十三日要求城規會延期三個星期才考慮這宗申請，讓其準備資料，回應區內人士在二零一三年九月四日與鄉事委員會主席及村代表舉行的諮詢會議上提出的關注問題。

29. 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，小組委員會已給其三個星期時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 10

### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/65-1 就履行規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的部分規定而提交資料－  
擬在劃為「綠化地帶」的馬鞍山  
第 191 約多幅地段進行住宅發展，  
並闢設公眾停車場、訪客中心、  
相關園景區及兒童遊樂場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/13 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，顧問為香港盧緯綸建築規劃有限公司。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與新鴻基公司有業務往來。符先生及黎女士應在會議就這宗申請進行商議及議決時暫時離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

31. 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) 二零零五年十二月九日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准了編號 A/MOS/65 的申請(擬進行住宅發展並闢設公眾停車場、訪客中心、相關園景區及兒童遊樂場)，但有附帶條件，包括：

(i) 提交並落實總綱發展藍圖，當中須加入公共設施，包括訪客中心、公眾停車場、公眾園景區和兒童遊樂場，有關設施不得少於獲批准的編號 A/MOS/34 的申請所擬闢設者，並須分期進行發展，而有關的設施及發展情

況必須符合小組委員會或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；

- (ii) 提交並落實擬議發展項目及通道的園境設計總圖，當中須包括樹木保護、移植和補種建議，而有關圖則和落實情況必須符合小組委員會或城規會的要求；以及
  - (iii) 提交並落實生態影響評估報告及採取所需的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合小組委員會或城規會的要求。
- (c) 小組委員會於二零零五年考慮編號 A/MOS/65 的申請時，委員主要關注的是會否闢設足夠的公共設施，以及申請地點接近馬鞍山郊野公園，有關發展會否對景觀及生態造成重大的影響。因此，小組委員會要求申請人履行規劃許可附帶條件，而履行情況必須符合小組委員會或城規會的要求。申請人現提交總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告，以分別履行規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的部分規定；
- (d) 與編號 A/MOS/65 的申請相比，現時的總綱發展藍圖及園境設計總圖有輕微改動，包括申請地點界線的改動，目的是闢設所需的公共設施，以及道路和緊急車輛通道路線及／或布局的改動，為的是保留現有一棵樹。根據有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的城市規劃委員會規劃指引(「城規會規劃指引編號 36A」)，這些改動屬 A 類修訂。擬議的 A 類修訂詳載於文件第 3.5 段。總綱發展藍圖亦加入了為履行規劃許可附帶條件而作出的修訂，有關的修訂亦詳載於文件第 3.5 段；
- (e) 申請人進行了生態影響評估，評估範圍包括申請地點及附近的地區；

- (f) 政府部門的意見——相關的政府部門對所提交的總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告不表反對或沒有意見；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (g) 沙田民政事務專員收到三份意見書，其中一份表示支持擬議的發展項目，一份反對有關的建議；另一份表示需要更多資料才能就這宗申請提出意見；以及
- (h) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 5 段的評估，規劃署不反對就履行編號 A/MOS/65 的申請的規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的部分規定而提交的總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告的內容。

### 總綱發展藍圖

32. 一名委員問到總綱發展藍圖的改動，以及為何要將現時提交的總綱發展藍圖與二零零五年十二月獲批准的編號 A/MOS/65 的申請的計劃相比，而不是與申請人其後於二零一零年一月提交的總綱發展藍圖相比。陸國安先生回應說，小組委員會於二零零五年十二月批准編號 A/MOS/65 的申請時，在規劃許可加入了附帶條件(a)項，規定申請人提交加入了公共設施的總綱發展藍圖，而有關設施不得少於先前獲批准的編號 A/MOS/34 的申請所擬闢設者。申請人在二零一零年提交總綱發展藍圖，是爲了履行規劃許可附帶條件(a)項的部分規定，該藍圖只涵蓋闢設公共設施的地方。根據該總綱發展藍圖，擬闢設公共設施的地方，其面積回復爲 19 300 平方米，與一九九九年三月二十六日小組委員會在附有條例下批准的編號 A/MOS/34 的申請的計劃提出的面積相同。至於現時提交的總綱發展藍圖，則涵蓋整個發展項目，包括發展區和闢設公共設施的地方，所以才把之與編號 A/MOS/65 的申請的核准計劃相比。用地面積有所增加，反映闢設公共設施的地方的面積於二零一零年一月獲批准回復爲一九九九年之數。

[黃漢明先生此時暫時離席。]

## 公共設施

33. 三名委員問及訪客中心的運作及將會關設的設施、可否要求申請人以馬鞍山鐵礦的歷史為訪客中心的主題，以及有關的公共設施會否收取入場費。陸國安先生回應說，有關的公共設施包括兒童遊樂場及園景花園。園景區會開放予公眾享用，不收取入場費，而停車場及茶座等設施則可能會收費。如申請人提交的圖則所示，公眾可前往訪客中心及其北面的園景區。不過，申請人現時提交的總綱發展藍圖沒有提供有關訪客中心的主題及運作模式的詳細資料。秘書表示，申請人在先前的核准計劃中曾表示訪客中心會展示馬鞍山鐵礦的歷史。

34. 一名委員留意到訪客中心北面的地方為長滿植物的天然山坡，遂詢問發展項目為何會包括該處及該處的預定用途。陸國安先生回應說，該處是園景區，區內的樹木會保存供公眾觀賞。申請人會關設行人徑以改善該園景區的通道，亦會關設其他設施(例如涼亭)，以供公眾使用。申請人會負責管理及維修保養該園景區。陸國安先生回應一名委員的問題時說，由該通道可直達該園景區，無須穿過訪客中心。

35. 兩名委員詢問發展商會否擴闊通往申請地點那條路，以及會否有交通設施應付擬議發展項目及訪客中心所帶來的交通需求。陸國安先生回應說，申請人須根據獲批准的編號A/MOS/65的申請的規劃許可附帶條例(e)及(f)項的規定，改善現時由馬鞍山路／恆康街迴旋處至擬議發展項目的通道、關設泊車及上落客貨設施，以及安排公眾停車場及訪客中心的出入交通事宜。該通道擴闊後會成為雙線雙程分隔車路。

## 園境設計總圖

36. 一名委員留意到該通道將為配合擬議發展項目而擴闊，而路旁現時種有樹木，遂詢問進行擴闊工程是否需要砍伐這些樹木。陸國安先生回應說，獲批准的申請的規劃許可附帶條件(b)項規定，園境設計總圖須包括擬議發展項目及該通道的樹木保護、移植和補種建議。申請人所提交的園境設計總圖只涵蓋住宅部分及關設公共設施的地方。申請人須提交園境設計總圖餘下涵蓋該通道的部分，包括因應該通道的擴闊工程而擬備的樹木保護、移植和補種建議。

### 進行生態影響評估及作出監察

37. 一名委員表示進行生態影響評估的實地研究後，還有一段時間才落實擬議發展項目，遂詢問會否在落實擬議發展項目時要求申請人更新生態影響評估報告的資料。

[黃漢明先生此時返回席上。]

38. 另一名委員詢問假如小組委員會批准現時提交的資料，當局會如何監察擬議發展項目的落實情況及規劃許可附帶條件的履行情況。

39. 陸國安先生表示，該三項規劃許可附帶條件規定申請人提交並落實總綱發展藍圖、園景設計總圖及生態影響評估報告。因此，申請人須在落實階段，再向小組委員會提交資料，以履行規劃許可附帶條件的餘下規定。

### 商議部分

40. 因應副主席的要求，秘書提供了以下關於現時所提交的圖則及報告的資料：

- (a) 擬議發展項目在一九九七年首次獲城規會覆核後批准(編號 A/MOS/21 的申請)，當時是考慮到有關建議可為公眾帶來好處，對規劃亦有增益，而且有關建議(主要包括改善不合規格的良友路，以及闢設公眾停車場、公眾網球場、訪客中心及公廁)亦有可取之處，可改善該區整體的環境；
- (b) 申請人其後提交了若干修訂計劃，最新的計劃(編號 A/MOS/65 的申請)於二零零五年十二月九日獲小組委員會批准。根據該計劃，申請人建議把公共設施的總樓面面積由 19 300 平方米(一九九九年三月二十六日獲小組委員會批准的編號 A/MOS/34 的申請的核准計劃所提出的相關總樓面積)減至 8 500 平方米。小組委員會批准編號 A/MOS/65 的申請時加入了附帶條件，規定申請人：

- (i) 提交並落實總綱發展藍圖，當中須加入公共設施，包括訪客中心、公眾停車場、公眾園景區和兒童遊樂場，有關設施不得少於先前獲批准的編號 A/MOS/34 的申請所擬闢設者，並須分期進行發展，而有關的設施及發展情況必須符合小組委員會或城規會的要求；
  - (ii) 提交並落實擬議發展項目及通道的園境設計總圖，當中須包括樹木保護、移植和補種建議，而有關圖則和落實情況必須符合小組委員會或城規會的要求；以及
  - (iii) 提交並落實生態影響評估報告及採取所需的紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合小組委員會或城規會的要求。
- (c) 二零零九年十月五日，規劃署署長行使城規會轉授的權力，批准編號 A/MOS/65-1 的申請，容許延長發展項目開展的時限。因此，擬議發展項目的規劃許可有效期延至二零一三年十二月九日止，除非在該日期前，所批准的發展已經展開；
- (d) 申請人如要展開核准計劃，必須先履行相關的規劃許可附帶條件，才會獲當局批准相關的建築圖則及換地；
- (e) 二零一零年一月，申請人提交了經修訂的總綱發展藍圖，該圖僅涵蓋擬闢設公共設施那部分的地方。根據該份圖則，擬闢設公共設施的地方，其面積回復為 19 300 平方米。二零一零年九月四日，小組委員會接納該份涵蓋公共設施的總綱發展藍圖。
- (f) 申請人現時提交了總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告，以履行該三項相關規劃許可附帶條件的部分規定。所提交的總綱發展藍圖涉及對先前核准的計劃作出的一些改動，根據城規會規劃指引編號 36A，這些改動屬 A 類修訂。城規會考慮

這些 A 類修訂時，須參考小組委員會上一次核准的發展計劃，即編號 A/MOS/65 的申請的核准計劃（比較表載於文件第 3.3 段），以避免通過作出 A 類及 B 類修訂而對已核准計劃作出多番改動，造成累積影響；

- (g) 訪客中心北面的土地為申請人所擁有，申請人會護養該處的樹木，並把該處開放予公眾享用；
- (h) 根據申請人先前提交的資料，申請人提議把訪客中心用作展示前馬鞍山鐵礦的歷史。規劃署可把委員所關注有關公眾是否可免費享用該等設施的問題轉達申請人；
- (i) 至於生態影響評估報告，申請人已於二零一二年進行相關的實地研究，並提出了一些管理／紓緩措施，以盡量減輕對該區生態的干擾。漁農自然護理署署長對生態影響評估報告沒有負面意見；以及
- (j) 申請人現時提交資料，是為了履行先前的核准計劃的規劃許可附帶條件的部分規定，並不是提出新的申請，小組委員會不宜重開個案再作考慮。

41. 秘書回應一名委員的問題，表示該三項規劃許可附帶條件規定申請人提交並落實總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告。申請人現時提交這些資料，只是履行了規劃許可附帶條件中有關提交資料那部分的規定，所以仍須履行餘下有關落實工作那部分的規定。

42. 一名委員表示，自然環境會轉變。假如短期內不會落實發展項目，就必須對該區的生態再進行研究。不過，申請人沒有提交資料，說明真正落實發展項目的時間。

43. 陸國安先生表示，生態影響評估的相關生態調查已於二零一三年完成，但申請人這次提交資料時並沒有呈上落實擬議發展項目的時間表。擬議發展項目的規劃許可有效期至二零一三年十二月九日止，申請人已提交了相關的建築圖則，以便在二零一三年十二月規劃許可的有效期限屆滿前展開發展項目。秘

書補充說，進行擬議的發展項目必須換地，預料處理換地的申請需時，所以即使批出建築圖則後，擬議的發展項目會被視為「已展開」，該項目在短期內亦未必會落實。

44. 地政總署助理署長林嘉芬女士表示，該署審核擬議發展項目的換地申請時，須考慮若干因素，例如土地的業權。雖然可在換地條件加入某些規劃要求，但有些規定(例如訪客中心的經營模式)不屬土地契約，不會隨相關的土地轉換而轉移，所以不會載於契約內。由於政府在交易中的身分是私人業主，所以沒有承諾會否批准擬議發展項目的換地申請，倘予批准，會加入換地條款和條件。為免影響政府作為私人業主的立場，該署現階段不能提供詳細的資料。

45. 一名委員知道了現時申請人提交資料，並不是要提出新的申請，而是為了履行小組委員會就先前批准的申請而加入的三項相關附帶條件。相關的政府部門認為申請人提交的資料可以接受，故可視申請人已履行了規劃許可附帶條件的部分規定。不過，由於擬議的發展項目位於「綠化地帶」內，而且就在馬鞍山郊野公園生態易受影響地區旁邊，有委員關注能否監察擬議發展項目的落實情況，以免影響附近的地區。有些委員也有此意見。

46. 秘書表示，由於相關的規劃許可附帶條件規定申請人提交並落實總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告，而申請人現時提交這些資料，只是履行了規劃許可附帶條件中有關提交資料那部分的規定，所以申請人須在落實階段再提交資料，以履行規劃許可附帶條件餘下有關落實工作那部分的規定。秘書請委員考慮申請人現時提交的資料是否符合相關的規劃許可附帶條件。由於申請人在真正落實擬議發展項目前，須先經當局批准建築圖則及換地，而有關程序需時頗長，所以規劃署可向申請人轉達委員所關注有關生態影響評估報告中的調查資料有效期的問題，讓其在落實階段處理。

47. 一名委員表示生態影響評估報告並無標準有效期。不過，當局根據《環境影響評估條例》向某些工程項目發出環境許可證時，會要求申請人更新生態影響評估報告的資料。此名委員明白當局需要更多時間處理擬議發展項目的換地申請，認

為有必要規定申請人在某個期限前更新生態影響評估報告的資料。

48. 秘書表示，一般而言，如提出在生態易受影響地區進行各項發展的規劃申請，便須提交生態影響評估報告。由於城規會一向沒有要求申請人在某個期限前或在落實擬議發展項目前更新生態影響評估報告的資料，委員須考慮就目前這宗個案作出此一規定，做法是否恰當。

49. 首席環境保護主任黃漢明先生表示，假如生態影響評估報告中有相關的承諾，可要求項目倡議者在落實擬議發展項目前提交最新的生態影響評估報告，又或要求其檢視生態影響評估報告的資料是否仍然有效，否則便須進行最新情況的調查及評估。陸國安先生表示所提交的生態影響評估報告中並沒有關於在落實擬議發展項目前提交最新生態影響評估報告的承諾。

50. 一名委員詢問小組委員會可否附加一項新的條件，規定申請人檢視生態影響評估報告的資料。秘書回應說，由於申請人現時提交資料，是為履行相關規劃許可附帶條件中有關提交資料那部分的規定，所以可要求申請人檢視生態影響評估報告的資料，以確定有關的資料在落實階段是否仍然有效；如有需要，須在向小組委員會提交相關的資料時，一併提交最新的調查報告，以履行規劃許可附帶條件中有關落實工作那部分的規定。

51. 秘書回應一名委員的問題，表示假如小組委員會決定不接納現時就履行規劃許可附帶條件的部分規定而提交的資料，申請人可要求城規會覆核小組委員會的決定。不過，是否應根據條例第 17 條覆核小組委員會就申請人履行規劃許可附帶條件的情況而作出的決定，尚要待法院就最近一宗司法覆核個案作出判決後才能決定。

52. 副主席總結委員的意見，表示就履行規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的部分規定而分別提交的總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告可以接受。另應告知申請人須在落實階段檢視生態影響評估報告的資料，如有需要，須在向小組委員會提交相關的資料時，一併提交最新的調查報告，以履行規劃許可附帶條件(c)項中有關落實工作的規定。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定批准就履行編號 A/MOS/65 的申請的規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的部分規定而分別提交的總綱發展藍圖、園境設計總圖及生態影響評估報告。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人須履行規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)項的餘下規定及附於編號 A/MOS/65-1 的申請的批准信的其他規劃許可附帶條件的規定；
- (b) 申請人須整理總綱發展藍圖及園境設計總圖的進一步資料，然後向規劃署提供經修訂的版本，以作記錄；
- (c) 申請人須根據漁農自然護理署署長的意見(載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/13 號附錄 IX)，修訂生態影響評估報告，然後向規劃署提供經修訂的版本，以作記錄；以及
- (d) 在落實階段檢視生態影響評估報告的資料，如有需要，須在向小組委員會提交相關的資料時，一併提交最新的調查報告，以履行規劃許可附帶條件(c)項中有關落實工作那部分的規定。」

[此時，黎慧雯女士及符展成先生返回席上，劉智鵬博士及李美辰女士離席。]

55. 會議小休五分鐘。

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

## **議程項目 11 及 12**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/169 擬在劃為「農業」地帶的  
上水河上鄉第95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-KTN/169號)

---

A/NE-KTN/170 擬在劃為「農業」地帶的  
上水河上鄉第95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-KTN/170號)

---

56. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點在同一地帶，位置非常接近，故同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀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) 分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段和附錄IV。從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號A/NE-KTN/170這宗申請有保留，因為申請地點北面邊界現有兩棵屬普通品種的樹很可能會受擬議的小型屋宇發展所影響，預料現有的景觀資源會受干擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士。該名市民支持這兩宗申請，而嘉道理農場暨植物園公

司及創建香港則表反對，主要的反對理由是擬議的發展與鄉郊環境並不協調、應保障農地的供應，以及批准這兩宗申請會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍完全在河上鄉村的「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。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力，但編號 A/NE-KTN/169 這宗申請的地點現時空置，長滿野草，而編號 A/NE-KTN/170 這宗申請的地點現時則有兩個貯物用的貨櫃。此外，兩個申請地點都位於河上鄉「鄉村式發展」地帶的東鄰，完全在該村的「鄉村範圍」內。擬議的小型屋宇發展與四周的土地用途並非不協調，因為周邊地區一派鄉郊風貌，東、西、北面亦有小型屋宇及已獲准興建的小型屋宇發展項目。此外，在同一「農業」地帶內這兩宗申請所涉地點附近曾有發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，預料擬議的發展不會對周邊地區的交通、排水及環境造成嚴重的負面影響。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-KTN/170 這宗申請有保留，因為申請地點北面邊界現有的兩棵樹會受影響，但擬建於該處的小型屋宇與周邊環境並非不協調，從自然保育的角度而言，漁護署署長對這兩棵樹沒有很大意見。對於反對這兩宗申請的公眾意見，上文所述的評估亦適用。規劃署建議在規劃許可附加有關提交並落實排水建議的條件，以解決有關發展可能影響排水的問題。

58. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

## 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年九月六日止；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。有關許可均須附加以下條件：

「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。」

60. 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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

(b) 留意消防處處長以下的意見：

(i) 申請人須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) 消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

(i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管；

(ii) 申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

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

### 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-HLH/20 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 171 號、第 172 號、第 176 號、第 177 號及第 179 號臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/20 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，

而且申請地點的復耕潛力高。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，因為從二零一三年一月拍下的航攝照片所見，申請地點位於一個富鄉郊特色但受露天貯物用途干擾的地方。這宗申請提出的露天貯物用途與四周的鄉郊特色不相協調；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為擬議的用途會利便村民；另外兩份則來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司，他們都反對這宗申請，主要理由包括這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；香港的農地不應再減少；擬議的用途會導致環境問題；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會、現任那名北區區議員、李屋的原居民代表、李屋的居民代表和大埔田的居民代表都對這宗申請沒有意見。大埔田的原居民代表就這宗申請提出意見，表示擬議的發展日後運作時，進出的重型車輛不應造成主要道路交通擠塞；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。申請書並無有力的理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這項發展與四周的鄉郊特色不相協調。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，因為申請地點位於一個富鄉郊特色但受露天貯物用途干擾的地方。批准這宗申請很可能會產生鼓勵作用，令該區出現更多露天貯物用途，導致鄉郊的景觀資源進一步變差。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築

物，最接近者個距離申請地點約 10 米。這宗申請提出的臨時用途會影響環境，對附近居民造成滋擾。根據有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由包括申請地點以前不曾獲批准作同類的露天貯物用途；這項發展與四周主要具鄉郊特色的土地用途不相協調；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人沒有在申請書提供足夠資料，證明這項發展不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響。此外，公眾基於上文撮錄的理由，對這宗申請亦有負面意見。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 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) 這宗申請不符合該區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，理由包括這項發展與四周主要具鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點以前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請書沒有提供足夠資料，證明這項發展不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，該區環境整體的質素將會下降。」

## 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-LK/80 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1523 號 C 分段及第 1523 號餘段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/80 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。申請地點貼近一條天然河流，該河兩岸有樹木生長。擬議的發展(包括地盤平整工程)或會對該河造成負面影響；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為有關的發展可以利便村民。另外兩份意見書分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地

面積不應進一步減少；這項發展會對附近的一條河造成負面影響；以及欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖以保障現有及日後的居民的健康和福祉；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。關於漁護署署長關注的問題，其實，擬議的發展與周邊的土地用途並非不協調，因為附近一帶都是休耕農地，亦建有小型屋宇及有小型屋宇獲准興建。申請地點並無樹木，而且環境保護署署長認為這項發展規模細小，本身不大可能會造成嚴重污染。對於公眾的意見，上述的評估亦適用。針對排水和景觀方面的影響，建議在規劃許可附加相關的條件解決這兩方面的問題。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 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二零一七年九月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

67. 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，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、

運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，若接駁公共污水渠不可行，申請人便須遵照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載的規定處理；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由沙頭角公路通往申請地點的任何通道並非由路政署維修保養；以及
- (f) 留意北區地政專員的意見，在擬議地點東面有一條河，如擬議的污水排放系統的位置距離該河道 15 至 30 米，則該系統須符合環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。在河流、水泉、水井或海灘的 15 米範圍內不得設置污水排放系統。」

## **議程項目 15 及 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/513 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺簡頭村第76約地段第1585號D分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LYT/513A及514A號)

---

A/NE-LYT/514 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺簡頭村第76約地段第1585號E分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LYT/513A及514A號)

---

68. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，均位於同一地帶內，故同意應一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，因為有關的發展可利便村民；另外兩份則來自嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。他們反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；香港的農地面積不應進一步減少；懷疑因有人違例清除植物而令景觀改變；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展

藍圖以保障居民的健康和福祉；區內的非正式道路和泊車位不合規格，可能會造成不安全及供不應求的情況；以及大部分村民興建小型屋宇都是為了圖利，並不是作居住用途；

- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村原居民代表反對這兩宗申請，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」外，而且會對交通造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長反對這兩宗申請，但兩個申請地點都位於簡頭村的「鄉村式發展」地帶南鄰，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於該村的「鄉村範圍」內。周邊地區既有農地，又有村屋，富鄉郊景觀特色，這兩項擬議小型屋宇發展與附近這種環境並非不相協調，亦不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響。至於公眾的意見，上述的評估亦適用。針對排水和景觀方面的潛在影響，建議在規劃許可附加相關條件解決這兩方面的問題。

70. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年九月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可均須附加下列條件：

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

72. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/43 擬在劃為「康樂」地帶的上水丙崗  
第 91 約地段第 2337 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-PK/43 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的立場而言，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。運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為該類小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 11 份公眾意見書。一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請。其他意見書則來自創建香港、九名丙崗村居民(以一封信的形式提交)，以及雞嶺和丙崗村的其他村民，他們都表示反對這宗申請。村民反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展或會導致環境污染及交通擠塞；不應批准村外人士在他們的鄉村興建小型屋宇；申請地點應預留作康樂用途；以及申請地點距離渠務工程的範圍不足五米。創建香港反對這宗申請，理由包括所涉的土地應留給日後作康樂用途；現有及擬議的基礎設施和發展項目的布局雜亂無章，未能配合土地要持續和審慎發展的需要；以及未能提供符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖以保障居民的健康和福祉。二零一三年七月十九日，當局公布有關這宗申請的進一步資

料讓公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書。一份由之前提交過意見書的那名北區區議員提交，其意見與之前所述的相同。另外四份意見書則來自丙崗村代表、上水區鄉事委員會和兩名個別人士。他們全都反對這宗申請，理由包括當局不應批准丙崗的跨村申請；申請地點接近渠務署的排污工程計劃範圍；以及鄉公所沒有收到姓侯的原居村民提交的小型屋宇申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。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」，因為丙崗的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付日後的小型屋宇需求，而這宗申請亦無特殊情況值得從寬考慮。擬議的小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長認為這類小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。此外，亦有區內人士反對擬議的發展。

74. 一名委員詢問，若申請人與其擬建屋的那條村的村民並非同姓，其申請是否會被拒絕。鄧永強先生回答說，這問題會在地政總署審批小型屋宇批地申請時處理。即使申請是由另一條村的村民提交，若建屋地點是在同一「鄉」內，地政總署也會考慮但「跨鄉」的申請則不會受理。地政總署助理署長(新界)林嘉芬女士確認該署不會受理「跨鄉」的申請。至於會否受理同一「鄉」內的「跨村」申請，則視乎有關的「鄉」是否接納有關申請而定。林女士表示，她暫時沒有資料可說明這宗申請是否一宗「跨鄉」申請。

75. 同一名委員再提出問題，林女士回應說，根據小型屋宇政策，只有男性原居村民才有資格獲該署考慮其小型屋宇批地申請。

#### 商議部分

76. 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。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合丙崗地區的「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為丙崗村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付小型屋宇的需求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及
- (c) 倘批准這宗不符合「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」的申請，會為「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降，對交通亦會造成不良影響。」

[此時，馬詠璋女士離席，曹榮平先生暫時離席。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/442 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺坪洋  
第 79 約地段第 1074 號  
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-TKL/442 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，因為申請地點內現有的樹會受到擬建的小型屋宇所影響，再加上須在斜坡進行地盤平整工程，以及須興建通道以進行建造工程，興建擬議小型屋宇很可能會影響到申請地點範圍外的地方，而該區的景觀質素亦很可能變差，更會損及「綠化地帶」的完整；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為可利便村民；另一份來自創建香港，表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。擬議的發展亦會對泥土和水質造成影響，令現有環境的質素下降。區內的非正式道路及泊車位不合規格，可能會造成不安全及供不應求的情況，而且大部分村民建屋都是為了圖利，並不是作居住用途；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。雖然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，但申請地點大部分地方已平整及相對已受干擾。漁農自然護理署署長對這宗申請也沒有很大意見。小組委員會亦曾在有附帶條件下批准同一「綠化地帶」內有關發展小型屋宇的同類申請。預料擬議的發展不會對周邊地區的環境、排水和交通造成嚴重的不良影響。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注現有景觀資源可能會受到負面影響這一問題，建議在規劃許可附加有關提交並落實美化環境建議的條件。

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。這項許可的有效期至二零一七年九月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與地政總署北區地政專員商討批建小型屋宇的土地問題；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點西北面邊界外有一棵植得保存的成齡細葉榕。申請人須保存該樹，並盡量避免對該樹造成干擾；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由禾徑山路通往申請地點的任何通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/477 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村上田寮下  
第 19 約地段第 1791 號 A 分段及第 1792 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-LT/477 號)

---

81. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理擬議發展項目在污水處理方面的技術問題。

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，小組委

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

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/86 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢北約十四鄉企嶺下新圍  
第 209 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-SSH/86 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 文件第 10 頁的替代頁已分送給委員及提交會議席上。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——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，理由是清除植物和地盤平整工程的範圍或會擴展至申請地點的範圍以外，損及鄰近林地的植物，對景觀造成負面影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡斜的天然山坡之下，符合須進行天然山坡災害研究的警戒準則。除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並按需要實施適當的紓減影響措施，否則他原則上反對這宗申請。申請人須按照夾附於文件**附錄 IV**的土力工程處指引，提交岩土規劃檢討報告，評估擬議發展在土力上是否可行。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屋宇署的

《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。倘不獲按該備考第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則而發出的豁免書，申請人便須向屋宇署提交地盤平整工程圖則；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，會影響該區的生態和環境，倘批准這宗申請，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，規劃署不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但申請地點只長有青草和幾株常見的小樹，而且鄰近另一宗申請(編號 A/NE-SSH/84)獲批准發展的小型屋宇。擬議的發展不會導致大量植物被清除，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請亦無很大的意見。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，建議在規劃許可附加有關要保護樹木的條件。對於土木工程拓展署土力工程處處長的意見，則建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人須提交岩土規劃檢討報告。雖然有公眾意見以生態和環境會受影響為理由而反對這宗申請，但漁護署署長和環境保護署署長對這宗申請都沒有負面意見。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

[曹榮平先生此時返回席上。]

#### 商議部分

85. 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二零一七年九月六日止；除非在該日期前，所

批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交岩土規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

86. 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，擬議的發展不得對申請地點範圍外現有的樹木造成干擾；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議的發展的所有建築工程須局限在申請地點內進行，以免對附近的植物造成負面影響；
- (c) 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，地政總署便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關的小型屋宇申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但該署不保證申請人會有通往相關小型屋宇通道的通行權。申請人須自行安排如何前往有關地段；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／顧問工程管理的意見：
  - (i) 不論擬議排水設施設於申請地點範圍以內或以外，申請人均須負責這些設施的建造及維修保養，並須承擔有關費用。如在排水系統運作期間，發現系統不足或欠妥，申請人／擁有人須作出補救；如因系統故障而造成損

害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償，無須政府負責；

- (ii) 企嶺下新圍現時並沒有公共污水收集系統可供接駁，但根據渠務署的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，該署計劃在該村鋪設公共污水收集系統。這項工程計劃定於二零一三年展開，之後分階段進行，至二零一九年完成。根據最新的施工時間表，企嶺下新圍的工程會於二零一五年展開，但稍後階段，時間表會作檢討。待企嶺下新圍的公共污水收集系統鋪設後，環境保護署可能會要求申請人自費把其處所的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (iii) 有關的小型屋宇污水渠能否接駁到擬設的公共污水收集系統，取決於很多因素，例如兩者所處的地面水平的差距、兩者之間是否有障礙物，以及是否有所需的土地和空間等，所以不能保證有關的小型屋宇必能接駁至公共污水收集系統；以及
- (iv) 任何位於擬議污水收集系統工程的收地及清拆範圍內的地底／地面構築物(包括地磚、化糞池、圍牆和圍欄等)都可能要移走，以便進行擬議污水收集系統的建造工程，而受影響的地面要到建造工程完成後，才會鋪回混凝土；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP56 號所訂定的地

盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖則；

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/446 擬在劃為「綠化地帶」  
及「鄉村式發展」地帶的大埔蝦地下  
第 26 約補租地段第 215 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-TK/446A 號)

---

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——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，因為興建擬議的屋宇難免要削切斜坡及建造地台，很有可能會干擾現有的景觀資源。擬建的屋宇會被一條行人徑穿過，該條行人徑可能要改道，預料有需要清除申請地點範圍外的植物。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。附近地區景觀價值高，申請地點亦易受發展影響，若批准這項發展，會鼓勵同類的小型屋宇發展，導致更多植物被清除，區內的景觀質素下降。從防洪的角度而言，渠務署總工程師／新界北不支持在該區進行擬議的發展，因為申請地點位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流和水浸情況；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士提交。他們反對這宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合有關的「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 關於在「綠化地帶」進行發展的規定，此外，對棲身於申請地點

範圍外生態易受影響的濕地的野生生物也會帶來負面影響，而對鄰近林地現有的草木亦有不良影響。申請人也未能回應交通、排水、排污及景觀方面的問題。若批准這宗申請，會為日後的申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的生態及景觀造成不良影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮述如下：

(i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(ii) 雖然該小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，而且可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「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」，理由是擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響，但申請書沒有提供足夠的資料回應景觀方面的問題；

(iii) 申請地點位於天然山坡上，毗連西面的密林及東面的沼澤區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為進行擬議的發展須削切斜坡及建造地台，天然植物會被清除，破壞附近地區現有的景觀資源。申請地點被一條行人徑穿過，興建擬議的屋宇須把該條現有的行人徑改道，亦涉及清除申請地點範圍外的植物。批准這宗申請會為同類的小型屋宇發展立下不良先例，導致更多植物被清除，區內的景觀質素下降；

- (iv) 從防洪的角度而言，渠務署總工程師／新界北不支持在洪泛區邊緣地區進行擬議的發展；
- (v) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展及相關的地盤平整工程會涉及清除現有的天然植物，影響該區現有的天然景觀。批准這宗申請會導致有關的發展侵佔附近具重要景觀價值的天然山坡／林地，但申請書沒有提供足夠的資料回應相關政府部門就景觀方面提出的問題；
- (vi) 曾有三宗涉及申請地點北鄰的同類申請(編號 ANE-TK/383、384 及 385)經城規會覆核後被駁回；
- (vii) 雖然申請地點附近有兩宗同類申請(編號 A/TP/269 及 487)於二零零一年及二零一一年獲批准，但該兩宗申請所涉的地點皆是空置的平地，亦與天然山坡和現有林地邊緣有一段距離，因此對四周景觀的影響不大。此外，編號 A/TP/269 的申請主要涉及把舊有的祖屋重建成為兩幢新界豁免管制屋宇。至於現在這宗申請，所須考慮的因素不同，不能與該兩宗獲批准的申請相提並論；以及
- (viii) 有公眾意見反對擬議的發展。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響，但申請書沒有針對景觀方面的問題而提供足夠的資料；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展及相關的地盤平整工程會涉及清除現有的天然植物，影響附近地區現有的天然景觀；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境和景觀質素下降。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/465 擬在劃為「農業」地帶的大埔龍尾村  
第 17 約地段第 1738 號 D 分段  
第 1 小分段、第 1738 號 E 分段第 2 小分段、  
第 1738 號 A 分段第 1 小分段餘段及  
第 1738 號 E 分段第 1 小分段餘段

---

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-TK/465 號)

---

簡介和提問部分

90. 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——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份表示反對的公眾意見書，分別來自龍尾村村公所、龍景山莊互助委員會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司。提意見人反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保存農地以保障香港的食物供應；批准這宗申請會對該區的通道、公共排污和泊車設施有累積的負面影響；以及申請地點位於龍尾村的「鄉村範圍」外；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
  - (i) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，龍尾、大美督／黃竹村尚未處理的小型屋宇申請總數分別為 65 宗及 27 宗，而預測這幾條村未來 10 年需求的小型屋宇數目分別為 70 幢及 136 幢。根據規劃署最新的估計，龍尾和大美督／黃竹村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.91 公頃(或相等於約 156 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約

7.45 公頃的土地(或相等於約 298 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶可供使用的土地未能完全應付所需；

- (ii) 雖然可供使用的土地普遍不足以應付這些鄉村日後的小型屋宇需求，但擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請。由於附近從未有擬在「鄉村範圍」外建屋的同類規劃申請獲得批准，故批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例；以及
- (iii) 先前有三宗同類申請（編號 A/NE-TK/171、210 及 253），各擬興建一幢新界豁免管制屋宇。該三宗申請於二零零四至二零零八年間獲小組委員會在有附帶條件下批准，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，故該三宗申請都符合「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」。不過，現在這宗申請與該三宗同類申請有所不同，不能對之作出相同考慮。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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」，因為擬建小型屋

字的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及

- (b) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。」

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/536 擬在顯示為「道路」用地的大埔  
第 26 約政府土地(汀角路及三門仔路交界處附近)  
闢設公用事業設施裝置(獨立微型基站及天線)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/536 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) 擬設的公用事業設施裝置(獨立微型基站及天線)；
- (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 7 段；
- (d) 在申請的公布期內，當局並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 9 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

94. 劉志庭先生回應一名委員的問題時表示，倘申請地點須進行道路擴闊工程，根據短期租約，可附加一項相關的條件，規定遷置裝置。

#### 商議部分

95. 一名委員認為，擬闢設的公用事業設施裝置規模細小，不會造成影響。秘書表示，根據《法定圖則註釋總表》，爲了在該區提供公共電訊服務，在建築物旁邊或屋頂設置不超過指定尺寸的電訊無線電發射站，無須申請規劃許可。不過，由於擬設的基站和天線位於有關的分區計劃大綱圖顯示爲「道路」用地的地方，該等裝置必須取得規劃許可。在任何情況下，可要求通訊事務管理局辦公室提供意見，決定是否要覆檢有關裝置的指定尺寸，以減省申請規劃許可的需要。

96. 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二零一七年九月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須向地政總署申請短期租約，闢設擬議的裝置；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須在收到政府的書面要求三個月內，從被收回的土地及在土地上搭建的建築物或構築物撤走，並交回有關土地的管有權。如因這個情況而終止租約，無論業主在固定租

賃期內或如上文所述在定期租賃內(如適用)終止租約，業主均無須支付任何補償予租客；以及

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘該已批租的土地的類別有變，申請人便須留意，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度。另外，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通往擬議發展項目的每一幢建築物。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。」

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

## 屯門及元朗區

### 議程項目 24

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/12 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把位於屯門礦山村第 132 約地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段及第 1744 號 D 分段餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/12 號)

---

98. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月九日要求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交通、環境、排水、土力工程及行人流量方面的問題。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士於此時獲邀到席上。]

## 議程項目 25

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/4 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 3349 號餘段(部分)及毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶、「商業／住宅」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設安老院(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/4 號)

---

100. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應相關政府部門所關注的問題。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/440 擬在劃為「休憩用地」地帶的屯門掃管笏  
第 374 約地段第 491 號(部分)、  
第 492 號(部分)、第 495 號餘段、  
第 498 號餘段、第 500 號(部分)、  
第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、  
第 503 號、第 717 號餘段及  
毗連政府土地闢設宗教機構(教堂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/440A 號)

---

102. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

103. 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) 擬闢設的宗教機構(教堂)；
- (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。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，擬闢設的教堂及擬闢設的警署和消防局會把該「休憩用地」地帶切割成一個直長而形狀不規則的地方，因而會妨礙發展該處休憩用地設施的潛力。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。關於教堂的設計概念、設施及通往計劃在申請地點毗鄰闢設的休憩用地的通

道，現時的資料也不足夠。申請地點內所有現有的樹(除一棵外)會因擬議的發展而被移除。因為這些樹種在地庫停車場之上，補種新樹並不可行；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 13 份公眾意見書，其中有一名個別人士支持這宗申請，餘下 12 份意見書則表示反對，包括五份來自掃管笏村村代表、兩份來自愛琴海岸業主委員會、一份來自一名屯門區議員及另外四份來自四名個別人士。他們反對這宗申請的主要理由是擬議的發展與區內現行的宗教習俗不相協調，並會破壞掃管笏村的和諧生活。這宗申請會為該區帶來交通擠塞、噪音滋擾和治安變差的問題，因此申請地點應用作發展住宅或休憩用地；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。由於申請地點面積相對較大，如果設計恰當，可解決康民署署長關注這個「休憩用地」地帶的用地限制問題。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須設計、闢設、維修保養及管理擬議的公眾休憩用地，而有關情況必須符合康民署署長的要求。申請人亦須遵從發展局公布的設計及管理指引。此外，也建議加入另一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木和美化環境建議，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題。至於公眾的意見，康文署署長表示，就《香港規劃標準與準則》的規定而言，屯門區的休憩用地供應量已有餘額，因此該署並無計劃要發展該塊劃為「休憩用地」地帶的用地。

104. 劉長正先生回應一名委員的提問時表示，城市規劃委員會曾批准一宗要求闢設加油站的規劃申請，該加油站所佔的面積在加油站建成後已縮減，令在加油站與南面擬闢設的消防局之間的地方有剩餘的土地，故可用作闢設這座教堂。

## 商議部分

105. 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二零一七年九月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設計(包括通往公眾休憩用地的指示牌和通道)、闢設、維修保養及管理該公眾休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)或城規會的要求；
- (b) 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；
- (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；以及
- (d) 為申請地點設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批准這宗申請並不表示擬議的建築設計元素可符合《可持續建築設計指引》及契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准擬議發展項目的總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署和地政總署，以便取得所需的許可。倘建築事務監督和地政監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 在設計、闢設及管理申請地點內擬闢設的公眾休憩用地時須遵從發展局公布的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》；

(c) 留意地政總署屯門地政專員的意見：

- (i) 申請地點內有一部分政府土地先前屬私人地段的一部分，曾因道路工程而被收回。根據香港法例第 370 章第 37 條的規定，任何根據第 370 章收回的土地，均可按政府認為適當的方式使用，並可以任何方式及條款讓與任何人，但在將任何根據第 370 章收回的土地讓與任何其他人士之前，政府須適當考慮將該土地建議給回該土地原來所屬的人。就這方面，地政總署並不保證所收回的有關土地可用作發展擬闢設的教堂；
- (ii) 申請人須就上述建議向地政總署申請換地。地政總署署長並不保證會批准該署所收到的申請，亦不會就此置評。地政總署署長會以業主的身分全權酌情考慮這宗涉及政府土地的申請，倘予批准，可能會附加政府認為適合的條款和條件，包括規定申請人須繳付地價和行政費；
- (iii) 在處理換地申請期間，地政總署會詳細檢視各項優質及可持續建築環境的規定是否適用；
- (iv) 申請人須說明擬砍伐的樹的確實位置及其所在土地現時的類別。倘任何路旁的樹受到影響／會被砍伐，須徵詢路政署和康文署等相關部門的意見；以及
- (v) 應局限在申請地點內種植新樹；

(d) 留意康文署署長的意見，如《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》所訂明，有關地段的擁有人將負責可供公眾使用的休憩用地日後的維修保養和管理工作。由於受影響的樹有一些在私人地段內，有一些則在私人地段外，申請人須按照《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號》，確定哪個

部門負責就樹木調查時間表向地政總署提供意見。在有需要時向康文署署長提交的美化環境建議，須符合詳載於文件附錄 III 的規定；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，這項發展所在地區附近現時並無公共排污設施可供接駁；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須設計一個景觀設計更佳的方便入口。從街道通往景觀花園並供公眾使用的公共通道應加以擴闊，而其設計要方便出入。另外，申請人須預留一條通道，通往已計劃闢設的休憩用地。用以栽種樹木和美化環境的植物的泥土須有足夠的深度(植樹的泥土最少要有 1.2 米深)，以加強園景花園的質量；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，樹木調查計劃似乎反映不到申請地點的實際情況。經調查的樹木後面的圍板似乎把申請地點斜切開來，而這些圍板並非沿申請地點西面邊界豎設；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。所設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《2011 年建築物消防安全守則》第 6 部所訂的標準。」

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/196 擬在劃為「綜合發展區」地帶、  
「政府、機構或社區」地帶及  
顯示為「道路」用地的  
元朗元龍街元朗市  
地段第 504 號及第 116 約地段第 419 號、  
第 422 號、第 454 號餘段、第 455 號 C 分段餘段、  
第 455 號 G 及 H 分段餘段、第 457 號 C 分段、  
第 461 號餘段、第 462 號餘段、第 463 號餘段、  
第 464 號餘段、第 470 號餘段、第 495 號餘段、  
第 538 號餘段、第 539 號餘段及毗連政府土地  
進行綜合住宅／商業發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/196A 號)

---

107. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，領賢規劃顧問有限公司、創智建築師有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司則擔任新鴻基的顧問。符展成先生和黎慧雯女士申報利益，符展成先生表示他目前與上述的公司全部有業務往來，而黎慧雯女士則表示她目前與新鴻基及艾奕康有限公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生和黎女士可留在席上。

108. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人的代表於二零一三年九月二日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長所關注的問題。

109. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會前後已批准延期共四個

月，讓申請人準備所要提交的進一步資料，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 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-PS/412 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山塘坊村356號闢設  
社會福利設施(私營殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PS/412A號)

---

### 簡介和提問部分

110. 文件第 8、9 及 11 頁的替代頁已送交委員並在會上提交。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) 社會福利設施(私營殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見，詳情見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員、屏山鄉事委員會副主席及一名塘坊村村代表聯合提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關的殘疾人士院舍會對附近村民產生噪音及其他滋擾。在申請人所提交進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份分別由兩名附近居民及一名牧師提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，主要理由是有關的殘疾人士院舍既為需要住宿照顧的殘疾人士提供服務，也為村民提供援助；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，並不反對這宗申請。關於區內人士就噪音滋擾及其他理由而提出的反對，申請人已建議採取文件附錄 Ic 所載的措施，確保妥善管理殘疾人士院舍，以免對附近居民及公眾人士造成滋擾。關於滋擾問題，警務處處長對這宗申請沒有意見。規劃署建議附加指引性質的條款，告知申請人須與附近居民及村代表聯絡，以解決他們所關注的問題。

111. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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，並須附加下列條件：

「提供滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所展開發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須與塘坊村居民及其村代表聯絡，以解決他們所關注的問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請涵蓋的構築物，而當局不會容忍申請地點現有但並非這宗申請涵蓋的其他構築物，亦會要求申請人立即行動，移除未獲規劃許可的構築物；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即根據有關地段的新批土地契約第 2575 號特別條件第 8 條，有關構築物限作非工業用途。元朗地政處的實地視察結果顯示，有關處所南面的部分平台(政府土地)被申請人圍封作私人用途，該處會就非法佔用有關政府土地採取土地管制行動。元朗地政專員亦得悉，申請人

倘獲得社會福利署的撥款，會自行拆除有關的非法構築物；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即其辦事處並無有關處所的建築圖則及結構計算資料的記錄。據了解，社會福利署已向申請人發出豁免證明書，規定申請人須遵守若干樓宇安全規定，包括拆除違例構築物。違例構築物不應指定作這宗申請獲批准的用途。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》訂明的規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，即該處收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定。在申請地點關設的緊急車輛通道，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條符合《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂標準；以及
- (h) 留意水務署的意見，即申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準。」

## **議程項目 29**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY/259 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地  
第 130 約地段第 2163 號 C 分段(部分)及  
第 2163 號餘段(部分)關設社會福利設施

---

(私營殘疾人士院舍(弱智人士及精神病康復者))  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/259A 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 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) 社會福利設施(私營殘疾人士院舍(弱智人士及精神病康復者))；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見；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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

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

- 「(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；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。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的構築物。申請人須立即採取行動，清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。根據新界小型屋宇政策，已分別就第 130 約地段第 2163 號 C 分段及第 2163 號餘段批出建屋牌照第 767 及第 802 號，以便在這兩個地段上各興建一幢新界豁免管制屋宇。根據建屋牌照第 767 及第 802 號，有關地段和在該地段上搭建的構築物及該等構築物的任何部分都必須用作非工業用途。此外，根據集體政府租契規定，有關地段的非建築用地須繼續作農業或花園用途。前往申請地點必須由青山公路－洪水橋穿越申請地點毗連一條未命名的接駁路徑，但該條未命名的接駁路徑大部分在私人地段上。屯門地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通往申請地點的任何通行權。地段的擁有人／申請人須自行作出安排，以取得有關私人地段的通行權。第 130 約地段第 2163 號餘段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關地段上搭建構築物。該處要收到該地段擁有人的正式申請後，才會考慮有關短期豁免書的建議，但即使收到申請，該處也不保證有關申請一定會獲批准，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、保證金及行政費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現在批租土地上的構築物(包括 2.73 米高的貯物室)是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，由申請地點排出的所有廢水須根據《水污染管制條例》的規定收集、處理及排放；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須留意現時沿青山公路－洪水橋(往屯門方向)路段並無設定任何不准停車限制，因此，無須為申請地點在青山公路設置指定的上落客貨車位。但申請人須知道運輸署日後會因應不同的交通需要而實施適當的交通管理措施。所有駕車人士須留意有效的交通標誌；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責其通道安排；
- (h) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則或相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保

護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### 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-MP/216 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1306 號 B 分段(部分)、第 1307 號餘段(部分)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-MP/216A 號)

---

#### 簡介和提問部分

118. 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) 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——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或意見，詳情見文件第 10 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍一年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點涉及一宗正在處理的小型屋宇申請，預計有關申請會在一年內提交小組委員會考慮。為免損害申請地點的擬議小型屋宇發展，或可考慮批給為期一年(並非申請人提出的三年)較短的規劃許可，這樣做有助監察申請地點的小型屋宇申請情況。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定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，有效期為一年(並非申請人提出的三年)，至二零一四年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a)如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上七時至翌日早上十時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，不得於星期日下午五時至翌日早上十時在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

121. 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之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 遵循由環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區的環境所造成的滋擾；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局未有批准搭建擬用作辦公室及會議室的指明構築物，亦沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。倘申請人違反租契，元朗地政處會考慮就申請地點內的構築物採取執行契約條款行動。前往申請地點須穿過一條延伸自青山公路的非正式路徑，該路徑位於政府土地上。元朗地政處不會為該路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把有關的違例情況納入規範。申請人亦須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物

批給許可，而屋宇署不便就該等構築物是否適合作申請的相關用途提出意見。任何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)，就《建築物條例》而言均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何已核准用途。倘申請人擬進行任何新的建築工程(包括搭建作為臨時構築物的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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，不應視作當局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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，即當局須提醒申請人，所有從申請地點排出的廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一條不知名的區內通道，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的管理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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與青山公路—米埔段的現有車輛通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北載於文件附錄 III 的意見；

(j) 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有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(2) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。然而申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》第 123 章的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防處所訂明的消防裝置，須提供理據供該處考慮；以及

(k) 留意機電工程署署長載於文件附錄 III 的意見。」

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/218 在劃為「商業／住宅」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔錦壘路第 104 約政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/218 號)

---

#### 簡介和提問部分

122. 文件第一頁的替代頁已送交委員，並已呈交會上。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) 臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點東面受一項名為「元朗及錦田污水處理系統改善工程第二

階段－2A－2T 工程牛潭尾及新田污水幹渠第 1 期」的工程所影響。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留，因為在申請地點路旁的樹木由該署負責保養。與此同時，在該地點的覆蓋範圍有渠務署的排水設施。有關發展會影響該署的例行維修工作，並有可能在工程銜接事宜上引起不必要的爭議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，並不支持這宗申請。「住宅(丁類)」地帶的的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。這項發展並不完全配合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請地點屬政府土地，而申請地點內有渠務署負責維修的排水設施及路旁樹木，故該署對這宗申請有所保留。此外，申請書內並無資料顯示有關發展不會妨礙渠務署的例行維修工程。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

「申請地點屬政府土地，內有由渠務署負責維修的路旁樹木及排水設施。申請人未能證明發展項目不會妨礙有關的例行維修工程，特別是維修申請地點的排水設施。」

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/219 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的元朗南生圍青朗公路及青山公路－潭尾段交界的政府土地闢設鋼筋預製組件工場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/219B 號)

---

125. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與這宗申請的申請人土木工程拓展署有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮此議項，因此小組委員會同意在會議討論此議項時黎女士可以留在席上。

126. 秘書報告，城規會已兩度延期考慮這宗申請，第二次延期是由規劃署提出的，以便該署有較多時間徵詢相關政府部門包括律政司的意見，並要求申請人就發展建議作進一步澄清。申請人的代表於二零一三年九月三日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間徵詢相關政府部門的意見，以回應就這宗申請所收到的意見。

127. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。由於這是這宗申請第三次延期，而小組委員會前後已批准延期共兩個月，讓申請人準備所要提交的進一步資料，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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/222 在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍近榮基村的政府土地(電塔編號 4DYC7)關設公用事業設施裝置(擬議附屬工作平台及通往現有電塔編號 4DYC7 的維修用行人路)，並進行擬議挖土工程(約 0.5 米深，以鋪設維修用行人路底腳的混凝土磚)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/222 號)

---

128. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料，回應漁農自然護理署所提出的意見。

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

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/855 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 365 號(部分)、第 370 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號、第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、

---

第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、  
第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、  
第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、  
第 403 號、第 404 號、第 405 號、  
第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號、  
第 409 號、第 410 號、第 411 號、  
第 412 號 A 分段、第 412 號餘段、第 413 號、  
第 416 號(部分)、第 423 號(部分)、  
第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、  
第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、  
第 430 號(部分)、第 447 號(部分)、  
第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、  
第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、  
第 454 號(部分)、第 455 號、第 456 號、  
第 457 號(部分)、第 458 號 A 分段(部分)、  
第 458 號 B 分段(部分)、  
第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、  
第 459 號 B 分段、第 460 號、第 461 號、  
第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、  
第 466 號、第 467 號、  
第 468 號 A 分段(部分)、  
第 468 號 B 分段(部分)、第 472 號(部分)、  
第 488 號(部分)、第 489 號(部分)及  
毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃及  
貨櫃維修處用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/855 號)

---

### 簡介和提問部分

130. 文件第 1 頁的替代頁已發送各委員及提交會議席上。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；

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

- (b) 臨時露天存放貨櫃及貨櫃維修處用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士對這宗申請的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至上午九時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊界的六米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點的貨櫃，其堆疊高度不應超過八個貨櫃；

- (f) 在規劃許可有效期內，等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，貨櫃車在離開申請地點時，不得左轉入廈村路；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十月十八日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項

的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k)、(l)、(m) 或 (n) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行這項發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所涉的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，若事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該處未曾批准擬作辦公室及有蓋構築物的用途，而就第 125 約地段第 468 號 B 分段和第 488 號所批出的批准書第 MT/LM7522 號是作為搭建農用構築物。倘上述地段的構築物被發現作其他用途，元朗地政處會按情況而考慮終止該許可證。通往申請地點的車輛通道，須由廈村路經過私人土地和政府土地前往，該處不為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請地點內所涉的政府土地受有效的短期租約第 2551 號所涵蓋，作為「露天存放貨櫃及貨櫃維修處」用途。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前向元朗地政專員申請正式許可。地政總署會以業主身分全

權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用；

- (d) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。申請人須自行負責其通道安排；
- (g) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝的貨櫃及開敞式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街

道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火標準。」

[梁慶豐先生此時返回席上。]

### 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-HT/861 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段第 766 號  
作臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/861 號)

---

#### 簡介和提問部分

134. 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) 作臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為緊接申請地點和沿通道(屏廈路)一帶有易受影響的用途，預計臨時用途會造成環境滋擾。其他獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見；

- (d) 當局在法定公眾查閱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就這宗申請提出的任何意見；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，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為緊接申請地點和通道(屏廈路)一帶有易受影響的用途，但是過去三年並無有關申請地點的任何環境投訴。為處理環保署署長關注的事宜，並紓解可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、工場活動及在申請地點堆疊物料的高度。又須告知申請人遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的規定，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清潔、鎔解、拆除、修理或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (e) 在規劃許可有效期內，事先未獲康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的書面同意，不得在申請地點進行地面挖土工程，包括為栽種植物以美化環境及敷設排水設施而進行的工程；
- (f) 在規劃許可有效期內，任何車輛均不得排隊至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養在申請地點內的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十月十八日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (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(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

137. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於私人土地，包括以集體政府租契方式而持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建在申請書內指明的構築物，例如兩個金屬門廊。根據測量記錄，在毗鄰地段第769號的現有構築物的一小部分或已侵佔地段第766號，即申請人擬搭建佔地80平方米的金屬門廊的地方。申請人在建造工程進行期間必須留意這點，並與毗連相關地段的擁有人聯絡。申請地點可經其他私人地段通往屏廈路，元朗地政處不保證會給予通行權。就這宗規劃申請而言，元朗地政處沒有接獲有關的短期豁免書申請。有關地段擁有人仍

須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，其中包括支付地價或費用；

- (d) 遵守環保署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核由屏廈路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。申請人須自行負責進出通道的安排；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即先前記錄顯示，土地界線一帶共有 35 棵樹。不過，規劃署在最近實地視察時只見有 26 棵樹，其中 11 棵現時的生長情況欠佳。根據申請人提交的美化環境建議，在申請地點只會補種七棵現有樹木，亦即是說仍有種植樹木的機會。不過，有些現有樹木受攀緣植物影響。綜合上述意見，申請人須提交更新的保護樹木及美化環境建議；
- (h) 留意消防處處長就制定擬議消防裝置的規定所提出的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即現時在已批租土地上的構築物，倘未經屋宇署批准而搭建，根據《建築物條例》乃屬違例構築物，不應指定作申請所涵蓋的獲批准用途。倘申請人擬在申請

地點進行任何新的建築工程(包括把開放式屋棚用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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
- (k) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請人須自費進行考古影響評估，以評估該地區的考古價值，並在認為須於申請地點進行地面挖土工程時落實所需緩解措施，而有關情況必須符合古物古蹟辦事處執行秘書的要求。至於考古影響評估及所需緩解措施，則須由根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 13 條獲批給牌照的合資格考古工作者進行。」

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/862 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村  
第 125 約地段第 1836 號(部分)  
作臨時露天存放建築機械及  
關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/862 號)

---

138. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年八月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備如何回應政府部門就這宗申請提出的意見。

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

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/413 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗  
第 110 約地段第 107 號(部分)及  
第 158 號餘段(部分)經營臨時商店及  
服務行業(植物陳列室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/413 號)

---

#### 簡介和提問部分

140. 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) 臨時商店及服務行業(植物陳列室)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點西面(相距約 12 米)及附近有易受影響的用途(即民居／住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。為解決環境保護署署長關注有關臨時用途會造成滋擾的問題，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例項目採取執行管制行動。當局會告知申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低任何潛在的環境影響。

141. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

142. 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，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午五時至翌日上午十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括

貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)提供排水設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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

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

143. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。地政處並無批准搭建指明作辦公室、洗手間、貯物室及植物陳列室的單層構築物。申請地點可從錦泰路經位於私人土地及政府土地上的一條地區道路前往。地政處不會為該地區路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍需向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 採用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》所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能出現的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道接達公共道路網絡。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和錦泰路的現有車輛通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提供有關申請地點的現有樹木的勘察資料和照片，並證明會在規劃許可有效期內妥為護理樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，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)，並須負責有關私人地段內的次幹水管的裝設、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，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，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬獲豁免設置若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。倘現時在批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建，則根據《建築物條例》，即屬違例構築物，不得指定作這宗申請所述及的用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作為臨時構築物的貨櫃及開放式棚架)前，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。為此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設

有從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度。對於在批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動而予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可在申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程；以及

- (k) 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)，申請人須留意，倘申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/414 在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路  
第 107 約地段第 431 號(部分)、  
第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)、  
第 433 號 C 分段(部分)、  
第 1739 號 B 分段(部分)、  
第 1739 號餘段(部分)及  
毗連政府土地臨時露天  
存放建築機械及建築材料，  
並闢設附屬中型／重型貨車及  
貨櫃車拖架／拖頭停放場(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/414 號)

---

#### 簡介和提問部分

144. 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭停放場(為期兩年)；
- (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，因為申請地點的北面、南面(最接近者約在 75 米外)和附近都有易受影響的設施(即住用構築物)，預料有關的發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 44 份公眾意見書，包括一份來自一名元朗區議員，其餘的都是來自市民。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是有關的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷。其他提意見人反對這宗申請，主要是因為申請的用途對周邊地區的環境、交通及安全會造成不良影響，因而影響居民的生活質素和環

境。一名提意見人建議應把申請地點闢作當地居民的休憩用地；以及

- (e) 規劃署的意見——據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的設施而不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到所涉申請地點有關環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動，並須維修保養現有的邊界圍欄。關於有公眾意見書指因申請人未有履行規劃許可附帶條件而反對這宗申請這一點，建議設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。雖然其他提意見人因環境、交通及安全問題反對這宗申請，但申請地點緊連新潭路，最近的住用構築物在 75 米外，申請地點所產生的交通不會經過區內主要的住宅發展項目。相關的政府部門(包括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、運輸署署長、警務處處長及消防處處長)對這宗申請都沒有負面意見，而環境方面的關注問題，則可藉着施加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款而解決。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一五年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點堆疊的物料高度不得超過邊界圍欄(2.5米)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點再駛入新潭路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)，落實經核准的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十月十八日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了要監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。申請人如再次未有履行附帶條件而令規劃許可被撤銷，則其再次提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定事先未經元朗地政處批准，不得在有關土地搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的構築物，即

倉庫、地盤辦公室及廁所，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。申請地點有部分位於 400 千伏特架空電纜的工程專用範圍及鐵路發展策略 2 000 北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。申請地點須經由新潭路分岔的一條在政府土地上的路徑前往。元朗地政處不為該政府土地提供維修保養工程，也不保證申請人有通行權。相關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規事項納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點有部分位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討擬議北環線的工程計劃，但在鐵路動工時，必須騰空有關的鐵路路線保護範圍。申請人計劃有關的土地用途申請時，須注意這一點；
- (g) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人提交的排水設施圖的意見，擬議集水井的管道內底水平須在排

水設施圖上標示，以供參閱。申請人須提交有關排水管與公共排水渠接駁的詳細資料，以徵詢意見。如屬當地的鄉村排水渠，則須徵詢民政事務總署元朗民政事務專員的意見。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有和擬議的地面水平。有關發展不得阻擋地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。申請人在展開排水工程前，須就申請地點界線外的任何排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及取得相關地段擁有人的同意；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。若擬議的構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，則消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。此外，關於回應「在批給規劃許可之日起計六個星期內設置滅火筒」這項附加於規劃許可的條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《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。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，沿申請地點西面邊界有一狹長的植物帶。申請人應採用良好的地盤施工方法，並採取所需的措施，以防那些樹木在有關發展運作期間受到干擾；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人及其承建商須嚴格遵守各項確保供電安全及可靠性的條件，因為申請地點上方設有 400 千伏特架空電纜。任何構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。此外，構築物的頂部不得有任何人進入，而不論是任何時間，亦不得在那些 400 千伏特架空電纜的 9 米範圍內搭建棚架及操作起重機和吊機。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，必須詢問中華電力有限公司要採取哪些安全措施。在建築工程進行期間及其後的任何時間，都要容許該公司的人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行運作、保養和修理工作(包括修剪樹木)。申請人及其承建商在任何時間均須遵守《供電電纜(保護)規例》和根據這規例制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對發展項目內位於架空電纜下方的部分電子用品(例如電腦顯示器)造成不正常干擾。」

[陳漢雲教授此時離席。]

### **議程項目 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/415 在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶  
及「住宅(丙類)2」地帶的元朗八鄉  
第 110 約地段第 513 號  
經營臨時員工飯堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/415 號)

---

簡介和提問部分

148. 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) 經營的臨時員工飯堂(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及七星崗一名村代表提交。提意見人支持這宗申請，因為七星崗附近現正興建高速鐵路及私人發展項目，但有關的建築地盤附近卻沒有膳食供應服務和休息的地方供在炎熱天氣下工作的工人使用；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得倒車進出錦田路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)，落實已核准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

151. 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，城規會必須已批出規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題，包括前往申請地點的問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准所指的單層構築物作食堂、酒吧、廚房、貯物室、廁所、電錶房、簷篷及有蓋座位。申請地點可從錦田路分岔的一條在政府土地上的區內小徑前往。元朗地政處不會為這塊政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。要前往申請地點，可能會受第 110 約地段第 785 號的通行權所影響。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，上落客貨活動不得阻礙有關通道的交通流量。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與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，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田路的現有車輛通道；
- (f) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對環境可能造成的滋擾。他提醒申請人，在處理申請地點排放的所有污水時，須遵守《水污染管制條

例》的規定並按條例的規定申請正式的排放許可證；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議(繪圖 A-3)的意見：擬議 U 型排水渠的斜度須在排水設施圖上顯示；擬議集水井的管道內底水平須在排水設施圖上顯示，以供參考；申請地點北面邊界有一段沒有設置 U 型排水渠，申請人須解釋為何該處會沒有 U 型排水渠；申請人擬把申請地點的雨水排放至的現有鄉村水渠非由渠務署負責維修保養；申請人在展開擬議的工程前，須找出擬接駁至的現有排水渠的擁有人並取得其同意，倘現有的排水渠為鄉村水渠，須諮詢民政事務總署元朗地政專員的意見；申請人須確保擬接駁至的現有鄉村水渠足以處理發展項目額外排放的污水；已更新的排水建議須註明現有鄉村水渠的尺寸；提交擬議新污水渠與現有鄉村水渠接駁的相關資料，以供其提出意見；提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有及擬議的地面水平；提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料；把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施；發展項目不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在其地段界線外展開排水工程前，須諮詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《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。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，在申請地點經營食物業須取得由該署簽發的牌照。有關的食物業處所一經確認符合食物環境衛生署所訂的安全和衛生標準、租約條件和規劃限制，便可獲發食物業牌照。申請人亦應避免對環境產生滋擾，以免公眾受到影響；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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，若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

#### **議程項目 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/598 在劃為「其他指定用途」  
註明「鄉郊用途」地帶的  
元朗八鄉第 106 約地段  
第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、  
第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、  
第 408 號餘段(部分)、第 409 號及

---

第 410 號(部分)作臨時露天存放冷藏車、  
保溫車廂及汽車製冷機組作銷售，  
並闢設冷藏車安裝及維修保養工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/598A 號)

---

152. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年八月三十日致函城市規劃委員會，要求再延期三個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備回應渠務署及消防處就這宗申請表示關注的事宜。申請人並未就為何需要延期三個月提供充分的理據。為此，當局建議按照有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號33)所訂明的一般處理方法，只批准延期兩個月，而非申請人所要求的三個月。

153. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。由於這次已是小組委員會第二次延期考慮申請，即合共給予四個月時間準備提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/605 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村  
第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、  
第 356 號 B 分段(部分)、第 356 號餘段、  
第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、  
第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、  
第 364 號(部分)、第 435 號餘段(部分)  
及毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/605 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 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) 臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有民居，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是先前兩次批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷；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，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。儘管環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為紓解環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議附加規劃許可附帶條件，以限制營業時間和規定保養邊界圍欄。至於有公眾意見指申請人未能履行規劃許可附帶條件，申請人曾盡力提交相關建議，而其中一項建議已獲相關部門接納。這宗申請可予容忍，但須批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

155. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

156. 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，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的邊界圍欄必須時刻加以保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施必須時刻加以保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)提交現有排水設施的記錄，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三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

157. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請地點的情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的規劃申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。該處曾就地段第 362 號、第 363 號及第 364 號批給批准書(編號 MT/LM 6213)，准許搭建農用構築物。改變該等地段的土地用途將違反批准書的條款。元朗地政處並無批准搭建作工具層架、平台、維修工場、洗手間、辦公室、簷篷、員工休息室及儲物室的指明構築物，亦無批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應

予以鼓勵。申請地點可經一條由錦田公路延伸出來的區內道路接達，而該道路位於政府土地上，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道接達錦田公路，而該區內通道未必由運輸署管理。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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道；
- (g) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (h) 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有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須清楚標示在平面圖上。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物須予以清拆。任何建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的構築物。該署日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程項目；以及
  
- (j) 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，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與其作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及申請人和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 42**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/606 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦上路  
第 109 約地段第 291 號(部分)  
闢設臨時汽車修理工場  
(只限汽車噴漆)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/606 號)

---

簡介和提問部分

158. 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) 臨時汽車修理工場(只限汽車噴漆)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為預料噴漆活動會造成環境滋擾，例如噪音、氣味和空氣污染等，而且申請地點毗連民居，有關發展項目對環境不利；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一名元朗區議員及創建香港所提交的兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為發展項目不符合規劃意向，況且不應為發展項目而減少村民可用的土地。此外，申請地點接近民居，噴漆活動會對鄰近居民造成嚴重滋擾，批給許可會立下不良先例；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，並不支持這宗申請。發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關規劃意向旨在反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。涉及工場活動的發展項目與附近的鄉郊和住宅用途不相協調，容易對鄰近居民造成滋擾。雖然申請地點附近有零散的貯物場、停車處和工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。環保署署長不支持這宗申請，因為噴漆活動會造成環境滋擾，而且申請地點毗連民居／住用構築物。申請人未有提供資料，以證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成負面影

響。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a)發展項目不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關規劃意向旨在反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。此地帶內的土地，主要擬供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。發展項目涉及工場活動，與附近的鄉郊和住宅用途不相協調。申請書內沒有提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內提供資料，以證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的環境素質普遍下降。」

#### 議程項目 43

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/672 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
第 111 約竹坑地段第 68 號(部分)、  
第 69 號(部分)及毗連政府土地經營  
臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/672 號)

---

### 簡介和提問部分

161. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或意見，詳情見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的三個星期內，當局接獲一份來自區內一名居民的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，認為有關項目涉及政府土地上的違例建築工程，應予以清拆。批准這宗申請會鼓勵未取得批准而佔用政府土地的情況。此外，在政府土地上違例泊車不僅阻塞行人道，還會對行人造成安全問題。區內多名村民已向地政總署投訴有關佔用政府土地的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年(而非申請人提出的五年)的臨時規劃許可，此乃符合小組委員會就鄉郊地區作臨時用途而批給許可的慣常做法。區內人士以非法佔用政府土地為由提出反對乃屬土地行政事宜，而元朗地政專員不反對這宗申請。規劃署會建議申請人就佔用政府土地的事宜與元朗地政專員聯絡。至於所關注的違例泊車事宜，運輸署署長及警務處處長均沒有就這宗申請提出負面意見。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定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(並非申請人提出的五年)，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午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(即在二零一四年三月六日或之前)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；
- (c) 就上述(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

164. 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之前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地屬於根據集體政府租契持有的舊批約屋地，該租契訂明准予搭建建築物。然而，倘有關發展涉及任何翻建工程，則必須事先取得地政總署的批准。元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地。地政總署保留權利，就非法佔用政府土地採取該署認為適合的執行契約條款行動。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應受到鼓勵。申請地點可經一段政府土地由粉錦公路前往，地政總署不會為該段土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人必須從申請地點剔出屬於政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 採納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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關項目不應阻礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。此外，倘申請人擬在其地段範圍以外進行渠務工程，須先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可動工；

- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。倘擬議構築物須遵從《建築物條例》(第123章)的規定，則消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定；
- (h) 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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督沒有記錄曾批准在申請地點上搭建現有構築物。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，不應指定作這宗申請下的任何用途。倘申請人擬進行任何新的建築工程(包括把貨櫃及開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。為此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條的規定，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清

拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。」

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/187 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 112 約地段第 259 號 A 分段餘段(部分)進行挖土工程，以闢設附屬於現有屋宇的泳池及機房(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/187A 號)

---

##### 簡介和提問部分

165. 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) 擬進行挖土工程，以闢設附屬於現有屋宇的泳池及機房；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，根據《建築物條例》的規定，擬闢設的露天泳池不計入總樓面面積／上蓋面積，濾水機房則可能豁免計入總樓面面積／上蓋面積。有見及此，擬闢設的泳池及濾水機房未必影響分區計劃大綱圖訂定的總樓面面積。經諮詢的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到對這宗申請的意見；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。

166. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

167. 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二零一七年九月六日止，除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

168. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批准這宗申請，並不代表有關當局會批准擬關設的附屬泳池及濾水機房。倘擬關設的附屬於泳池及／或濾水機房計入總樓面面積，並導致超出分區計劃大綱圖所訂定的地積比率，則申請人須向城規會重新提交規劃申請，以便略為放寬地比率；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點涉及有關地段(即第 112 約地段第 259 號 A 分段餘段)的農業部分，有關農地由政府根據集體政府租契持有。租契訂有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建申請書所述的構築物。若在申請地點發現未經政府批准而搭建的構築物(包括泳池)，該處會考慮採取執行契約條款行動。有關地段的擁有人仍須向該處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予

批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，申請地點出入錦上路的通道須穿過一小塊露天政府土地及其他私人地段才能到達。該處不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別。此外，亦須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，泳池用途排放的污水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，似乎有機會沿池邊進行美化種植；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (g) 留意消防處處長的意見，以建議的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人應把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質，亦須清楚標示擬設的消防裝置的位置。如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。申請人倘擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，須提出理據予該處考慮；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，露天泳池不計入總樓面面積／上蓋面積。該署備悉申請人建議在現時地面闢設一個露天濾水機房，並以高 1000 毫米的鋁圍板圍封。根據《建築物條例》，濾水機房可能豁免計入總樓面面積／上蓋面積。該署會在申請人提交圖則階段，進行詳細審查，亦會在申請人重新提交建築圖則時，提出詳細意見。申請人提交的建築圖則須包括設備分布圖。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。該署會在申請人重新提交建築圖則時，提出詳細意見；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承建商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，要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

#### **議程項目 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/643 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路  
第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、  
第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段、  
第 1158 號 A 分段及第 1158 號 B 分段  
闢設臨時貨倉存放建築材料，  
以及闢設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-TYST/643 號)

---

簡介和提問部分

169. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料，以及闢設附屬工場及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南鄰及西鄰有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他經諮詢的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲附近村代表就這宗申請提出的意見；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，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點南鄰及西鄰有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾，但在過去三年並無接獲任何環境投訴。如申請人所建議，為紓解環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止進行工場活動(在貨倉內切割金屬除外)、在申請地點的露天範圍作露天存放用途和在申請地點存放電子廢物。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動，在貨倉內切割金屬除外；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍進行工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍作存放用途；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公庵路或以倒車方式進出公庵路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行有關條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契方式而持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。涵蓋第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 B 分段、第 1158 號 A 分段及第 1158 號 B 分段的短期豁免書第 3458 號，容許土地用途作貨倉存放建築材料(連附屬工場活動及地盤辦公室)用途，准許覆蓋面積不超過 2 134 平方米及離地不超過 6.5 米。有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可從公庵路經政府土地及私人土地上一條非正式的鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 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通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點必須提供足夠的空間供車輛轉動；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在公庵路附近的出入口闢設車輛進出口通道，必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興建。申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面水流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (h) 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」，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到建議的設計／性質，預計必須提供消防裝置。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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘現時在已批租土地上的構築物未經屋宇署批准而搭建，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築工程。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D

條的規定，闢設可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商取得電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人在申請地點內搭建任何構築物之前，須與供電商聯絡；倘有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## **議程項目 46**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/644 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築機械及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/644 號)

---

### **簡介和提問部分**

173. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時貨倉存放建築機械及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點以南及以西有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見。元朗民政事務專員沒有接獲附近地方的村代表就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途。儘管如此，在過去三年內，當局沒有接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。為了釋除環保署署長對臨時用途可能造成滋擾事宜的疑慮，規劃署建議如申請人所提議，施加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止在申請地點使用中重型貨車和進行工場活動及露天貯物用途。

174. 委員沒有對這宗申請提出問題。

#### 商議部分

175. 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。這項許可的有效期為三年，至二零一六年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修保養、清潔或其他工場活動；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點的露天地方作貯物用途；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(在二零一四年三月六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(在二零一四年三月六日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(在二零一四年三月六日或之前)，提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(在二零一四年六月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(在二零一四年三月六日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(在二零一四年六月六日或之前)落實消防

裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項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。」

176. 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) 申請地點須經常保持整潔；
- (c) 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，而事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物。政府未曾批准在申請地點搭建貨倉、附屬辦公室、廁所及電錶房等指明構築物。申請人未曾獲准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予鼓勵。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把任何違例情況納入規範。此外，申請人須把有關政府地段剔出申請地點或在實際佔用有關政府地段前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經

由公庵路延伸的政府土地上的一條非正式村路前往。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人可獲得該土地的通行權；

- (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。申請地點內亦應提供足夠空間供車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人應採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不會負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 須遵行由環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的擬議排水圖則及接駁至公共排水渠的排水徑圖則提出的意見，即申請人須在申請地點出入口的擬議 225 毫米 U 型排水渠裝設渠蓋，以及應就規劃申請編號 A/YL-TYST/599 及 641 所涉的毗連貯物場把所收集的徑流排放到現有 300 毫米 U 型排水渠一事取得同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人亦應知悉平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，而消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的若干消防裝置，須向該處提出理據，以供考慮；

- (i) 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乃屬違例構築物，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(包括貨倉、以貨櫃改裝而成的地盤辦公室、電錶房及廁所)，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建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須在申請地點內搭建任何構築物前與供電商聯絡。如有需要，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

#### **議程項目 47**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/645 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1229 號(部分)、第 1236 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)作臨時「貨倉及露天存放舞台用具」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/491)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/645 號)

---

### 簡介和提問部分

177. 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) 為批給作臨時「貨倉及露天存放舞台用具」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/491)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰及附近有易受影響的住宅用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。其他經諮詢的政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請提出的意見；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，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然環保署署長因申請地點附近有民居而不支持這宗申請，但過往三年並無接獲任何環境投訴。為解決環保署署長關注的事宜，建議附加申請人所提出的規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止工場活動及限制使用的車輛類別。

178. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 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，有效期再延續三年，由二零一三年九月二十五日至二零一六年九月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清潔或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上輪候或倒車；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-TYST/491 而在申請地點設置的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木必須經常加以護理；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十四日或之前)提交申請地點現有樹木的記錄照片，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年十一月五日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

180. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；

- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 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，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 1237 號(部分)的土地受短期豁免書第 3639 號規管，准許有關地段作貨倉及露天存放舞台用具用途，但核准覆蓋面積不得超過 467.5 平方米，而高度則不得距離地面水平超過六米。元朗地政處曾提出簽發短期豁免書，准許地段第 1229 號及第 1236 號作相同用途，但有關建議不獲相關地段擁有人接納。地段第 1252 號的土地受短期豁免書第 3269 號規管，准許毗鄰的工業經營作貨倉存放傢俬、建築材料或機械及家用清潔劑和附屬用途。有關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條伸延自公庵路的非正式鄉村路徑前往，該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (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。此外，申請地點必須有足夠空間供車輛轉動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (f) 遵從由環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須清楚標示在平面圖上。申請人須遵從小組委員會文件附錄 VI 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免提供規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 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》的規定，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的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨倉及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。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進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，必須闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定核准發展密度。」

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

**議程項目 48**

**其他事項**

181. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。