

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年五月九日下午二時三十分舉行的
第 510 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

陳福祥先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

陳建強醫生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
慕容漢先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

黃令衡先生

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年四月二十五日第 509 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」)二零一四年四月二十五日第 509 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]

(i) 《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》

2. 秘書報告，二零一四年四月二十五日，小組委員會考慮並同意對《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》作出的擬議修訂。根據一貫做法，秘書處已進一步查核對分區計劃大綱圖、《註釋》及《說明書》所作擬議修訂的準確性，並按需要在公布前納入修訂。小組委員會同意修訂項目 A10，即沿「商業」地帶的北面界線劃設「非建築用地」的建議。儘管分區計劃大綱圖已清楚標示一幅闊 20 米的「非建築用地」，但《說明書》第 9.1 段卻把「非建築用地」的闊度錯誤寫成「10 米」，現已予以糾正。《說明書》的相關替代頁已在會上呈閱。請注意，《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》(已收納經同意的修訂項目和上述修訂)已於二零一四年五月九日刊憲。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-CC/3 申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把位於長洲長洲約地段第 4 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/3 號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。符展成先生目前與奧雅納公司有業務往來，已就此議項申報利益。黃任進教授是奧雅納公司的交通顧問，也是交通運輸研究所所長，而奧雅納公司有贊助該研究所的一些活動，故他亦就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生與黃教授都沒有直接參與這宗申請。委員備悉符先生仍未到席，又同意黃教授可留在席上。

4. 小組委員會備悉申請人於二零一四年四月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應各政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島吳淑君女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/21 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的南丫島榕樹灣榕樹嶺 1 號南丫北段公立小學關設學校(三層新翼大樓)及略為放寬建築物高度限制(由 6 米增加至 10.05 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LI/21 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／西貢及離島吳淑君女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 關設學校(三層新翼大樓)及略為放寬建築物高度限制(由 6 米增加至 10.05 米)的建議；

[符展成先生此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從教育的角度而言，教育局局長支持這宗申請。漁農自然護理署署長表示，相比已核准的計劃，這次擬建的大樓會侵進更多「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的地方，故會影響更多現有的樹木，申請人在可行的情況下應避免／盡量減少對現有樹木的干擾。渠務署總工程師／香港及離島表示，申請人須提交符合環境保護署要求的排污影響評估報告，另外，也須落實排污工程／紓緩措施，而落實情況須符合渠務署的要求；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別由南丫島北段鄉事委員會、一名離島區議員、沙埔村村代表、大園村村代表和一名市民提交。所有意見書都表示支持這宗申請，因為擬議

的發展會改善南丫北段公立小學的教學環境。擬建的大樓可提升學校的教學質素，令學生得益。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然增加擬建大樓的覆蓋面積，要砍掉更多樹，但申請人已提交美化環境和保護樹木的建議，以紓減對景觀和視覺上的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對這宗申請。另外，建議在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質的條款，以保護申請地點的樹木。至於有關發展或會影響排污這一問題，規劃署亦提議了合適的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實包括保護樹木建議的經修訂美化環境建議，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；
- (c) 提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實排污工程／紓緩措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，擬議的發展須符合永久政府撥地(編號 IS428)在工程方面的所有條款；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 須考慮其他方案以縮減擬議新翼大樓地基的面積，盡量減少對現有景觀資源(即編號 T66 的樹)的負面影響；
 - (ii) 保護樹木建議須包括展示現有樹木狀況的樹木照片；以及
 - (iii) 趁機盡量加強綠化擬建新翼大樓以北的景觀；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，在申請地點附近設有公共污水渠的接駁點，因此，申請人須自費進行污水渠接駁工程，而有關情況須符合渠務署的要求；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議發展項目很可能要進行地盤平整工程，申請人須在施工前，把地盤平整工程圖則提交屋宇署審批；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
 - (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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (ii) 倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的「指明街道」，須在正式提交新建築物的建築圖則後，由當局根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度(即地積比率和上蓋面積)。當局釐定發展密度時，會考慮安全、交通、出入各項設施的通道及排水系統的承受力等因素及相關政府部門(例如地政總署、規劃署、運輸署、渠務署和消防處等)的意見。倘沒有相關的政府部門支持，擬議的發展密度不大可能會獲得接納；以及
 - (iii) 擬議發展項目須設置緊急車輛通道及通往街道的逃生途徑。申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的問題。
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島吳淑君女士出席會議，解答委員的提問。吳女士此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/16 擬在劃為「自然保育區」及「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣第 230 約碧雲苑西南面山坡／行人路闢設公用事業設施裝置及進行相關挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/16 號)

10. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年四月十六日要求城規會延期三個月才考慮這宗申請，以便有時間對現有的斜坡進行土力評估，以回應土木工程拓展署土力工程處處長的意見。這是申請人首次要求延期。

11. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月而非其所要求的三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。

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/5 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把位於上水大隴第 91 約地段第 2100 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-PK/5 號)

12. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應相關政府部門提出有關節日的問題(包括交通安排、交通評估、車輛通道及改善景觀措施)。這是申請人首次要求延期考慮申請。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/844 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 26 至
28 號富騰工業中心地下 4D 單位(部分)
經營商店及服務行業(單車店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/844 號)

簡介和提問部分

14. 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) 所經營的商店及服務行業(單車店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見。沙田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，規劃署不反對這宗申請。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是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。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，設置消防裝置和設備，而有關設施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。」

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請所涉的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，是為了讓小組委員會可以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長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，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：
 - (i) 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，必須以耐火時效不少於兩小時的隔火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；以及

- (ii) 如把單位／處所分間，必須符合《建築物條例》／《建築物(小型工程)規例》的規定。若要進行建築工程，申請人須根據《建築物條例》委聘註冊建築專業人士，統籌有關的建築工程；以及

(e) 留意消防處處長的意見：

- (i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。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；
- (ii) 至於申請所涉處所的耐火結構事宜，建議申請人遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (iii) 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。]

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/465 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨第7約地段第461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/465及466號)

A/NE-KLH/466 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨第7約地段第461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-KLH/465及466號)

18. 由於這兩宗申請的性質類似(擬建小型屋宇)，而且申請地點的位置接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。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都高。其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號A/NE-KLH/465的申請，當局收到一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，亦會令農地減少／對食物供應有負面影響，而且申請地點的景觀有些改變，應調查是否有任何「先破壞，後建設」的活動。至於編號A/NE-KLH/466的申請，在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，累積的影響包括農地的質素可能會下降，而且申請人沒有進行交通或環境影響評估，而申請地點的景觀亦有些改變，應調查是否有任何「先破壞，後建設」的活動。大

埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。兩個申請地點都有部分位於「鄉村式發展」地帶(編號 A/NE-KLH/465 的申請有 23%，而編號 A/NE-KLH/466 的申請有 41%)，有部分則位於「農業」地帶(兩宗申請分別有 77% 及 59%)。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該地帶的目的，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。關於這方面，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都高。根據地政總署的記錄，泰亨尚未處理的小型屋宇申請共有 48 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 225 幢。根據規劃署最新的估計，泰亨的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 9.99 公頃(或相等於約 399 幅小型屋宇用地)，而該村未來興建小型屋宇需要約 6.83 公頃的土地(或相等於約 273 幅小型屋宇用地)，因此，該村的「鄉村式發展」地帶的土地足以應付所需。這兩宗申請不符合「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」，因為泰亨的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地應付所預測的小型屋宇需求。申請人未能在申請書內證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展。倘批准這兩宗申請，會為區內的其他同類申請立下不良先例。申請人沒有提出有力的理據，令小組委員會要從寬考慮這兩宗申請。

20. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(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」地帶內有足夠的土地，可應付所預測的全部小型屋宇需求；以及
- (b) 申請人未能在申請書內證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/503 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方
的大埔林村坪朗村第8約地段第917號B分段
第1小分段B分段第2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-LT/503號)

簡介和提問部分

22. 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。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在「鄉村範圍」外。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，而申請地點的復耕潛力亦高。水務署總工程師／發展(2)表示，申請地點位於上段間接集水區內。他不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外。運輸署

署長亦不支持擬議的這項涉及顯示為「道路」的地方的發展，因為會影響日後林錦公路擴闊計劃的設計和擴闊工程的進行。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，大埔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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分在《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》劃為「農業」地帶的地方(34%)，有部分則在該圖上顯示為「道路」的地方(66%)。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。從農業的角度而言，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，而申請地點的復耕潛力亦高。此外，運輸署署長也不支持這宗申請，因為擬議的發展涉及顯示為「道路」的地方，會影響日後林錦公路擴闊計劃的設計和擴闊工程的進行。申請地點位於間接集水區內。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為所建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，未能符合「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」)第(a)及(b)項。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日後發展小型屋宇的需求，但申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在坪朗和大菴的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在「鄉村範圍」外。根據「臨時準則」，倘小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 坐落在鄉村範圍和「鄉村式發展」地帶外，申請通常不獲批准，但情況非常特殊者除外。申請人並沒有提出任何理據能證明現在這宗申請有特殊的規劃情況。因此，這宗申請並不符合「臨時準則」。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。有關理由是：

「(a) 擬議的發展有部分在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方，這樣會影響日後林錦公路擴闊計劃的設計和擴闊工程的進行。擬議的發展亦不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶及坪朗和大菴的「鄉村範圍」外。」

[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 11 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/83 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1518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-LK/83至84號)

A/NE-LK/84 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺第39約地段第1518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-LK/83至84號)

25. 由於這兩宗申請的性質類似(擬建小型屋宇)，而且申請地點的位置接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

26. 小組委員會備悉，關於編號 A/NE-LK/83 的申請的公眾意見缺了一頁，該頁已提交席上。

簡介和提問部分

27. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段。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都高，而且附近有天然河流，沿河的地方有樹木生長。擬議的發展(包括地盤平整工程)可能會對該條河造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，編號 A/NE-LK/84 的申請所涉地點的範圍內現有的一棵幼樹可能會受擬議的小型屋宇發展所影響，預料該處現有的景觀資源會受到輕微的干擾。不過，即使失去該幼樹，也可以在申請地點範圍內種植新樹補償。其他相關的政府部門對這兩宗申請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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支

持這兩宗申請，認為會方便有關的村民。其他公眾意見書則由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示關注這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點都長滿植物，旁邊又有天然河流，在該處進行擬議的發展，會對生態造成負面影響。申請人也沒有進行交通及環境評估，而且當局須保障香港的食物供應，不應讓香港的農地進一步減少。倘批准這兩宗申請，會為同類的申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這兩宗申請，而一名北區區議員和麻雀嶺下的其中一名村代表則對這兩宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長的意見不支持這兩宗申請，公眾亦有負面的意見，但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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和禾塘崗的「鄉村範圍」內，而且麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求，因此，可從寬考慮這兩宗申請。關於對天然河流的影響，應注意的是，申請地點是在集水區的範圍外，而且東北面約 15 米處現有一條行人徑把申請地點與該河分隔開。這兩宗申請提出興建的擬議小型屋宇的化糞池設於申請地點的西緣，盡量遠離該河。至於交通方面，運輸署對這兩宗申請沒有反對或負面意見。關於立下不良先例的問題，在二零零零至一三年間，曾有 14 宗涉及同一「農業」地帶的同類申請獲小組委員會批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注編號 A/NE-LK/84 的申請所涉地點的範圍內現有一棵樹會受影響，針對這個問題，規劃署建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議。

28. 鄧永強先生回應一名委員所提出的問題，表示編號 A/NE-LK/78 的申請被小組委員會拒絕，主要原因是有關小型屋宇和擬建的化糞池接近附近的河流。涉及同一地點的編號

A/NE-LK/80 的申請其後獲得批准，是因為申請人調整了有關小型屋宇的覆蓋範圍，並把化糞池西移，使之距離該河流遠些。

商議部分

29. 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二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。」

30. 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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，由於擬設的排污系統位於現有一條河流 15 至 30 米的範圍內，申請人建造的化糞池必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(即特製化糞池)；
- (c) 擬議小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署署長發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，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) 只可在申請地點範圍內進行擬議小型屋宇的建築工程，並須採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免對毗連的那條河流造成干擾；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；以及
- (h) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

31. 由於主席須離開參加另一會議，副主席此時開始代為主持會議。

[主席此時離席。]

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-LYT/540 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村
第76約地段第1773號B分段第3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/540號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是荒廢土地，長滿常見的野生植物，復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或負面意見；
- (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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為有關的發展會利便村民。其他兩份公眾意見書則分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；當局應考慮批准在同一「農業」地帶的同類申請所造成的累積影響和農地流失的問題；公眾並不能從擬議的發展中得益；以及申請書並未附有交通和環境評估報告。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由是這宗申請涉及私人發展商的發展項目，但並非供村民作住宅用

途，而嶺咀的居民代表則認為申請人應妥善處理規劃、出入交通和排水方面的問題；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。關於漁護署署長表示不支持這宗申請的意見和公眾的負面意見，其實這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 完全在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而且該兩村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，因此，可從寬考慮這宗申請。申請地點周圍主要是村屋和農地，擬議發展的小型屋宇與這種鄉郊景致並非不協調，預料不會令現有的景觀特色和資源有重大改變或受到嚴重干擾，也不會對周邊地區的交通、環境及排水造成嚴重的負面影響。相關的政府部門(包括運輸署和環境保護署)對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於粉嶺區鄉事委員會主席所表達的反對意見，要注意的是，這宗申請是由一名原居村民提交，雖然他是否合資格獲批准發展小型屋宇仍有待核實。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 秘書回應一名委員的查詢說，申請人按小型屋宇政策向地政總署申請以優惠條件批地興建小型屋宇時，地政總署會核實申請人的原居村民身份。若申請人無法證實自己確是原居村民，即使小組委員會批准這宗規劃申請，他亦不能落實發展小型屋宇。

35. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；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。」

36. 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)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合該署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由沙頭角公路通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統的設計、建造和維修保養都必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：
- (i) 申請地點所在地區並無渠務署所鋪設的排水系統；以及
 - (ii) 渠務署顧問工程管理部已按合約(編號DC/2006/17)在申請地點附近完成污水收集系統的建造工程，但該系統尚未鋪設至這宗申請所涉的地段；以及
- (f) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 14 至 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/89 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第328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-MUP/89至94號)

A/NE-MUP/90 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第331號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MUP/89至94號)

A/NE-MUP/91 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第328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-MUP/89至94號)

A/NE-MUP/92 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第328號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MUP/89至94號)

A/NE-MUP/93 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第328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-MUP/89至94號)

A/NE-MUP/94 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第37約地段第328號H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-MUP/89至94號)

37. 由於這六宗申請的性質類似(小型屋宇)，而且申請地點接近，因此小組委員會同意一併考慮這六宗申請。

38. 小組委員會備悉，文件所缺的十頁已提交席上。該十頁主要是地段索引圖，是申請人所提交資料的一部分。

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在六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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請，因為該

六個申請地點都是一個植物苗圃的一部分(申請編號 A/NE-MUP/90 所涉的地點除外)，而且附近的農業活動活躍。從自然保育的角度而言，漁護署署長也對這六宗申請有所保留，因為該六個申請地點毗鄰萬屋邊河，該河上游已列為「具重要生態價值的河溪」，但申請書沒有提供資料，說明如何紓減對該河及其河岸區可能造成的影響。其他相關的政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這六宗申請，當局收到八份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這六宗申請，認為會利便村民。其餘七份公眾意見書則表示反對這六宗申請，主要因為這六宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，會為同類的小型屋宇發展申請立下不良先例。倘更多小型屋宇申請獲得批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的質素下降，並會污染該「具重要生態價值的河溪」的水。萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有不少土地可供發展小型屋宇。倘這六宗申請獲得批准，會使水浸問題惡化，而且會使現有不合標準的車輛通道和有限的泊車設施不勝負荷，亦增加發生火警的風險，污染天然河道和抽洪集水區，更會減少農地和食物供應等。另外，為了補償所失去的農地，應把生物多樣性豐富的「鄉村式發展」地帶北部改劃為「農業」地帶。此外，應改善該不合標準的單線通道。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這六宗申請，而一名北區區議員和萬屋邊的兩名村代表則表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這六宗申請。雖然漁護署署長的意見是不支持這六宗申請，而且公眾有負面的意見，但這六宗申請大致上符合「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的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考

慮這六宗申請。擬建的小型屋宇毗鄰萬屋邊村現有的中心區，所在地區的景觀富鄉郊特色，以村屋和農地為主，該等小型屋宇與附近這種鄉郊風貌並非不協調。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這六宗申請。為盡量減少擬議的發展可能對景觀造成的負面影響，建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這六宗申請有所保留，因為該六個申請地點毗鄰萬屋邊河，而該河上游已列為由漁護署署長負責管理的「具重要生態價值的河溪」，特別是編號 A/NE-MUP/94 的申請所涉的地點最接近萬屋邊河，就在該河西面約 3 米處。不過，應注意的是，已列為「具重要生態價值的河溪」的萬屋邊河上游位於擬建的小型屋宇的北面約 60 米，而該等屋宇是在該河的下游。環境保護署不反對這六宗申請，因為該六個申請地點都位於集水區外，而且擬議的發展規模小，不大可能會對該區造成嚴重的污染。再者，擬建小型屋宇（申請編號 A/NE-MUP/94）的化糞池設於申請地點的西緣，盡量遠離該河，而且其他政府部門（包括運輸署和渠務署）對這六宗申請都沒有意見或不表反對。針對排水方面可能帶來的影響，建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人提交並落實排水建議。二零零一至一四年期間，有十宗位於同一「農業」地帶內而位置接近這六個申請地點的同類申請都獲得小組委員會批准或經城規會覆核後獲得批准，而且自批准這些申請以來，該區的規劃情況亦一直沒有重大改變。

40. 委員並無就這六宗申請提出問題。

商議部分

41. 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，批准這六宗申請。這六宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在

該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (c) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

42. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共雨水排放設施，也沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (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) 擬建的小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署署長發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；

- (e) 只可在申請地點範圍內進行建築工程，並須採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免對毗連的那條河流造成干擾；以及
- (f) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 20 至 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/47 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 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/47 至 49 號)

A/NE-PK/48 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/47 至 49 號)

A/NE-PK/49 擬在劃為「農業」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1512 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-PK/47 至 49 號)

43. 由於這三宗申請的性質類似(小型屋宇)，而且申請地點接近，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 分別在三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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號 A/NE-PK/47 的申請，當局收到六份公眾意見書，而編號 A/NE-PK/48 和 49 兩宗申請則收到七份。其中一份公眾意見書由一名北區區議員提交，表示支持全部三宗申請，因為可讓村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港則反對全部三宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應考慮批准在同一「農業」地帶發展小型屋宇的潛在累積影響；申請人未有進行環境、交通、排水和排污方面的評估；以及應保留農地，以保障香港的食品供應。其餘的公眾意見書由個別人士和區內一些村民提交，表示反對這三宗申請，理由主要包括申請人並非丙崗村原居村民；申請地點在「鄉村範圍」外；以及倘批准這三宗申請，會為同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，丙崗原居民代表反對這三宗申請，而當區的區議員、上水區鄉事委員會主席、雞嶺原居民代表及雞嶺和丙崗居民代表則對這三宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。有關漁護署署長不支持這三宗申請和負面的公眾意見，規劃署認為這三宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且雞嶺「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。因此，這三宗申請可獲從寬考慮。此外，申請地點附近多是臨時構築物、農地和樹羣，擬建的小型屋宇與這種鄉郊景觀特色並非不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這三宗申請，但表示現時在編號 A/NE-PK/48 和 49 兩宗申請所涉地點的範圍內，分別有兩棵和三棵樹，這些樹或會受到影響，而現時編號 A/NE-PK/47 這宗申請所涉地點毗鄰也有一棵樹，可能會受施工影響。有鑑於此，建議在這三宗申請的規劃許可各加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議，以盡量減少擬議發展對景觀可能造成的負面影響。擬議的發展預料不會對附近地區的環境、排水和交通造成嚴重的負面影響。相關的政府部門對這三宗申請沒有負面意見或不表反對。在二零零一年至一三年間，小組委員會在有附帶條件下批准了 23 宗在同一「農業」地帶內的同類申請。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

45. 鑑於申請地點現有一些樹，一名委員提問，就這類個案而言，會否規定申請人要在某一時限內按規劃許可附帶條件的規定提交並落實美化環境建議。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回答說，一般而言，申請人須在展開有關發展前把美化環境建議提交規劃署或城規會考慮。如規劃署或城規會認為美化環境建議可予接納，申請人便須落實已獲接納的美化環境建議。

商議部分

46. 同一名委員問到，建議的規劃許可附帶條件能否確保申請人會因應現時在申請地點範圍內受影響的樹而補種新樹。鄧

永強先生回答說，從文件的圖 A-2 可見，在擬建的小型屋宇的覆蓋範圍內現有一些樹，這些樹難免會受到影響。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這些樹屬普通品種，一旦失去，申請人可在申請地點範圍內補種新樹，以盡量減少對景觀的影響。因此，她不反對這三宗申請。副主席補充說，規劃許可附帶條件(c)項訂明，申請人須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的要求。因此，申請人日後提交的美化環境建議將會由規劃署審核。

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可各須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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。」

48. 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，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及

維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點範圍內和緊貼申請地點的地方有一些樹，申請人須在切實可行的情況下落實所須的措施，以免對這些樹造成不良影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由裕泰路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (f) 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/2 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙頭角担水坑村第 41 約地段第 142 號餘段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/2 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請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。其中兩份由兩名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為有需要闢設擬議的變電站以配合村民的生活，而這項設施對村民亦有利。另一份公眾意見書由沙頭角區鄉事委員會提交，表示反對這宗申請，因為担水坑村的村代表認為，申請地點接近行人路和沙頭角公路，這項設施或會影響日後的道路擴闊工程計劃。北區民政事務專員表示，有關的北區區議員及担水坑的其中一名村代表支持這宗申請，但沙頭角區鄉事委員會主席則表示反對，理由與公眾意見書所述的相同。担水坑的另外兩名村代表及木棉頭和蕉坑的村代表均表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於有公眾意見指這項設施或會影響日後的道路擴闊工程計劃，有一點必須注意，運輸署已表明沒有計劃擴闊這段沙頭角公路。另外，申請人已在申請地點和沙頭角公路之間預留七米距離，以便日後擴闊道路，而運輸署也不反對這宗申請。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 提交並落實滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(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。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬建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短期豁免書的申請必定成功。倘該處批出短期豁免書，便會附加條款和條件，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／新界西的意見：

(i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

(ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iii) 倘這宗申請提出的用途須領取牌照，則申請人須留意擬作該用途的地點須符合建築物安全規定，以及發牌當局在其他相關方面可能作出的規定；
 - (iv) 關於上述第(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 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，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (c) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；
- (e) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的指引，工人及公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，工程計劃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，應與各持份者妥善和坦誠溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的通道是鄉村道路，並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須向有關的土地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；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點附近及沙頭角公路沿路有一些成齡樹，申請人須採取良好的地盤施工方法和適當的措施，以盡量避免干擾這些樹木；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應徵求毗鄰土地的擁有人的同意，以便在變電站周圍進行美化；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則（及架空電纜的準線圖，視乎情況而定），以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及有關的準線圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，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》。

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-TKL/470 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角大塘湖
第 46 約地段第 5 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-TKL/470 號)

53. 小組委員會備悉文件缺了三頁，已提交席上。該三頁是顯示擬建屋宇位置和通道的圖則，屬申請人提交的其中部分資料。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為有關發展會便利村民。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，若同類申請都獲批准，會導致農地流失，而且擬議的發展在規劃上並無增益，申請書亦未附有交通和環境方面潛在影響的評估資料。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席及大塘湖的村代表都支持這宗申請，一名北區區議員則沒有意見；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。關於公眾提出的負面意見，從自然保育及農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點已鋪了硬地面，四周是小型屋宇，附近一帶的農業活動並不活躍。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在大塘湖村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。因此，可從寬考慮這宗申請。所諮詢的其他政府部門(包括運輸署及環境保護署)對這宗申請都沒有意見或不表反對。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，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；
- (b) 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；
- (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) 擬議小型屋宇的化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署署長發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；以及
- (e) 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/1 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北簡頭圍村第 82 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-TKLN/1 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有很大保留，因為申請地點有部分位於「綠化地帶」內。申請地點及其鄰近一帶長滿植物，包括樹木和竹叢，是狹長的風水林的一部分。有記錄顯示，申請地點毗鄰有香港大沙葉，這是一種具保育價值的受保護植物。在風水林內的樹木和植物(包括受保護的植物)很可能會受擬議的發展所影響。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。申請地點現有的樹木及植物很可能會受擬議的發展所影響，預料有關的發展會對現有的景觀資源及特色造成嚴重的影響。此外，擬建的小型屋宇會助長鄉村地區擴展，對林地造成進一步的影響，並侵佔「綠化地帶」，令該區的景觀質素下降，並損及該「綠化地帶」的完整。其他相關的政府部門對這宗申請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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為對村民是好事。另外兩份則分別由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。他們都反對這宗申請，理由包括這項小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和「城市規劃委員會規劃指引編號 10」的規定；申請人沒有提供有關環境、交通、排水及排污的評估報告，以支持這項發展。擬發展的小型屋宇並沒有車輛通道、通行權及泊車設施，可能會導致出現非法佔用土地作這些用途的情況；以及批准這宗申請會立下不良先例，可

能造成的累積影響會很大。北區民政事務專員表示打鼓嶺區鄉事委員會副主席、有關的現任北區區議員及簡頭圍的原居民代表都支持這宗申請，而簡頭圍的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

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

(i) 申請地點有部分(55%)在「鄉村式發展」地帶內，亦有部分(45%)在「綠化地帶」內。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

(ii) 根據地政總署的記錄，簡頭圍村尚未處理的小型屋宇申請合共有 17 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 110 幢。根據規劃署最新的估計，簡頭圍村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.06 公頃(相等於約 122 塊小型屋宇用地)，而預計未來興建小型屋宇則需要約 3.17 公頃的土地(相等於約 127 塊小型屋宇用地)。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地略有不足，但仍有約 3.06 公頃可供發展小型屋宇之用；

(iii) 申請地點所在之處饒富鄉郊特色，擬議的發展會影響申請地點現有的樹木及植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，漁護署署長對這宗申請亦有很大保留，詳見上文(c)段；

(iv) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，而且可作未來發展小型屋宇之用的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合

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」，因為這項發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，並會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。擬建的小型屋宇亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關擬在「綠化地帶」進行發展的規定，因為擬議的發展會影響周邊環境現有的天然景觀。由於簡頭圍村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。此外，批准這宗申請會助長同類的小型屋宇申請，令這類發展侵佔「綠化地帶」，導致周邊地區的景觀質素進一步下降。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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) 擬議的發展不符合打鼓嶺北地區的「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物，會影響周邊環境現有的天然景觀；

- (c) 簡頭圍村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。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
- (d) 批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境及景觀質素下降。」

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生此時離席。]

61. 由於編號 Y/YL-KTS/3 的申請(議程項目 26)的申請人尚未到席，小組委員會同意先審議其他議程項目。

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、曾焯基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/366 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蕉徑老圍第100約地段第582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-KTS/366號)

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力也高。其他相關的政府部門對這宗申請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，分別來自一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。該名北區區議員支持這宗申請，認為會方便相關的村民。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這宗申請，理由包括申請地點有部分位於「農業」地帶內，而且申請地點附近一帶有常耕農地；沒有理據支持擬議的發展；蕉徑的「農業」地帶仍然適合耕作；過去 50 年香港已失去 60% 的農耕地地方，因此應保留餘下的農耕地地方，以確保有充足的農地資源，在現時及日後可持續供應食物；應保障鄉郊居民的生活，他們擁有技能和知識，希望保持以務農為生的傳統生活方式；政府應採取所有可行的步驟保護及保存本港的常耕、荒廢及環境被非法破壞的農地；本港的農地面積不應再縮減；以及批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，有關的現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席及蕉徑原居民代表對這宗申請沒有意見。蕉徑居民代表及蕉徑新圍村駱信公堂司理反對這宗申請，理由是蕉徑村原有的道路會被擬建的小型屋宇佔用，影響村民的權益。此外，申請地點附近一帶有農地，興建小型屋宇會佔用農地；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，公眾亦有負面的意見，但這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全

在蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求。因此，可從寬考慮這宗申請。擬議的小型屋宇發展與周邊的土地用途也非不協調，因為周邊地區一派鄉郊風貌，有已獲准的小型屋宇發展和住用構築物，而且申請地點就在蕉徑新圍村落以北約 50 米處。至於會立下不良先例的問題，曾有 20 宗申請在一九九九年至二零一三年期間在有附帶條件下獲小組委員會批准。這些申請所涉的地點不是靠近直通蕉徑村的車路蕉徑路，就是有部分地方位於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內。現在這宗申請的情況與這些已獲批准的同類申請的情況相似，因為申請地點亦有部分地方(約 18.5%)位於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內，而該地點靠近蕉徑路(在蕉徑路以南約 30 米)。至於地區人士指有關屋宇會佔用蕉徑村原有道路的意見，申請地點位於蕉徑路以南一幅長有野草的空置休耕農地上，其範圍並沒有侵進南面蕉徑新圍的任何通道或行人徑。

[陳建強醫生此時到席。]

63. 一名委員提到文件的圖 A-3 顯示申請地點東面有多宗小型屋宇申請獲批准，詢問為何航攝照片沒有顯示這些獲批准的屋宇。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士回應說，該航攝照片攝於二零一三年六月。根據最近一次實地視察所見，這些小型屋宇有些已在興建。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；

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

(c) 提交並落實美化環境建議，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。」

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由蕉徑路通往申請地點的通道都非由路政署維修保養；

(b) 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／排放設施及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

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

(d) 留意消防處處長的意見，申請人必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

(e) 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。」

[馬詠璋女士此時離席。]

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-KTN/440 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 104 約地段第 4115 號(部分)臨時露天存放建築材料(不包括水泥、砂、化學品及危險物品)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/440 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料(不包括水泥、砂、化學品及危險物品)，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，理由是申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居在申請地點北面約 15 米處)，預計擬議用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署(「漁護署」)署長指出，申請地點緊連東面的「自然保育區」地帶。從漁護署署長最近視察所見，申請地點和緊連的「自然保育區」地帶的地面均已鋪築。過往的航攝照片顯示，該已鋪築的「自然保育區」地帶，似乎是於二零一一年十二月至二零一二年九月期間與申請地點同時被鋪築。從自然保育角度而言，漁護署署長對擬議發展項目侵佔「自然保育區」地帶表示關注，並對這宗申請有所保留。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計

及園境不反對這宗申請。但她指出，由於申請地點直接毗鄰「自然保育區」地帶，故建議在後移約四米之處種植兩排樹木，以起強大的緩衝作用。擬議樹木和灌木應於地面栽種，並須於美化環境建議中清楚說明。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，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 段所作的評估，認為擬議臨時露天存放建築材料(不包括水泥、砂、化學品及危險物品)的用途可予容忍兩年。至於環保署署長表示不支持這宗申請，當局在法定公布期內沒有接獲區內人士的反對，環保署署長在過去三年亦無接獲針對申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，並為了紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間及工場活動，以及禁止使用重型貨車。為回應漁護署署長對這宗申請有所保留的意見，以及解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定須在申請地點設置邊界圍欄，以及提交並落實美化環境建議。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 曾炤基先生在回應一名委員就規劃許可附帶條件(b)項的查詢時澄清，擬議用途的作業時間是星期一至星期五上午八時至下午六時，以及星期六上午八時至下午一時。因此，施加規劃許可附帶條件(b)項的目的，是清楚說明不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業。副主席指出，就限制作業時間而言，規劃許可附帶條件(a)項及(b)項應一併閱讀。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一六年五月九日止，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，不得於星期六下午一時至六時、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卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施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(即在二零一四年十一月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)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；

- (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(即在二零一五年二月九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年六月二十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並

無批准搭建辦公室及避雨亭的指明構築物。申請地點可從位於政府土地上一條通往新潭路的非正式路徑前往。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。當局並無收到就申請地點提出的短期豁免書申請。倘獲批給規劃許可，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和條件，包括繳付地價或費用等；

- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內通道連接公共道路網絡，而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，並向有關的管理和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (c) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。雖然當局仍在檢討興建擬議北環線的時間表和走線，但當動工興建該鐵路時，該等位於鐵路線範圍內的地方或須騰空；
- (d) 須遵從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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點的南面邊界有一條水道。申請人應在切實可行範圍內採取所需措施，以避免對該水道造成干擾和污染；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點直接毗鄰「自然保育區」地帶，故建議在後移約四米之處種植兩排樹木，以起強大的緩衝作用。擬議樹木和灌木應於地面栽種，並須於美化環境建議中清楚說明；

- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬議消防裝置的位置。此外，申請人須遵從小組委員會文件附錄 IV 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設置消防處所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及地盤辦公室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條關設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：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及與其作出安排；在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物；以及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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/441 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
第 110 約地段第 126 號 B 分段及第 126 號餘段
作臨時露天存放建築物料連附屬辦公室及
貯物室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-KTN/441 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時露天存放建築物料連附屬辦公室及貯物室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居在申請地點東面約 10 米處)，預計擬議用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署(「漁護署」)署長指出申請地點的復耕潛力頗高，因為申

請地點附近有農業活動，而申請地點亦有良好的運輸及灌溉系統支援。因此，從農業角度而言，漁護署署長對這宗申請表示關注。倘這宗申請獲得批准，在規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點恢復至適合作農業用途的狀況，以便盡可能保存農地。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書。反對的主要理由是這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會令有關土地和環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然，以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員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 段所作的評估，認為有關作臨時露天存放建築物料連附屬辦公室及貯物室的用途可再予容忍三年。至於環保署署長表示不支持這宗申請，當局在法定公布期內沒有接獲區內人士的反對，環保署署長在過去三年亦無接獲針對申請地點的環境投訴。為紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間及工場活動，以及禁止使用重型貨車。至於漁護署署長所關注的問題及公眾人士所提出的負面意見，雖然這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但附近的土地用途亦夾雜露天貯物／貯物場、零散民居／構築物和空地／荒地。申請地點與附近的大型住宅發展項目(即四季雅苑)實際上亦被錦田河和錦泰路分隔。相關政府部門沒有就申請提出反對。為回應漁護署署長所關注有關需要盡可能保存農地的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人把申請地點恢復用作臨時露天貯物之前的原狀。申請地點涉及兩宗先前獲批准在同一地點進行同類用途的計劃。由於自先前批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，而申請人亦已盡力遵從規劃許可附帶條件的要求，因此這宗申請可獲從寬考慮。

72. 慕容漢先生澄清說，文件第 10.1.1(a) 段的最後一句「當局並無批准搭建作貯物及辦公室用途的指明構築物」須予刪除，因為第 10.1.1 (b) 段說明申請地點獲發兩份有關存放建築物料連附屬辦公室的短期豁免書。委員同意。

商議部分

73. 一名委員備悉環保署署長基於申請地點鄰近民居反對這宗申請，以及文件的圖 A-4b 的照片所示有關露天存放砂和泥的情況，故建議加入規劃許可附帶條件，要求以帆布或防滲材料遮蓋申請地點所存放的物料，以防止該等物料被吹散，從而影響附近的溪澗或造成空氣污染。曾焯基先生回應說，由於哪類材料最適合作遮蓋之用並無標準，故難以指定用作遮蓋申請地點所存放物料的材料種類。秘書解釋，上述規劃許可附帶條件的遵從情況必須符合規劃署署長的要求。由於規劃署在審核規劃許可附帶條件的遵從情況時，會參閱記錄這項規劃許可附帶條件的目的之相關會議記錄，故無須指明用作遮蓋申請地點所存放物料的材料。有關的規劃許可附帶條件只須一般地要求申請人時刻遮蓋申請地點所存放的物料，即已足夠。委員同意。

74. 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，由二零一四年五月二十一日至二零一七年五月二十日止，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，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點須時刻妥為保持整潔，而申請地點所存放的物料須時刻妥為遮蓋；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年八月二十日或之前)提交申請地點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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十一月二十日或之前)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(即在二零一五年二月二十日或之前)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；
- (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)、(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，把申請地點恢復用作臨時露天貯物之前的原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建作貯物及辦公室用途的指明構築物。申請地點可經由政府土地通往錦泰路。元朗地政處不會為該等路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。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和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內通道連接公共道路網絡，而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，並向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。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (c) 須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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，毗鄰申請地點有數棵大樹和一條水道。申請人應採取良好的地盤施工方法和所需措施，以避免對附近的樹木和水道造成負面影響；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第123章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建附屬辦公室及貯物室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條闢設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度。」

[黎慧雯女士及蕭鏡泉先生此時暫離會議。]

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-KTS/638 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦上路第106約的政府土地
為現有的幼稚園闢設多用途室連附屬辦公室、
茶水間、廁所及貯物室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/638號)

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為現有的幼稚園闢設多用途室連附屬辦公室、茶水間、廁所及貯物室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 指出，發展項目的圍牆看來堅固厚實，因此申請人應在切實可行範圍內確保擬議發展項目與圍牆的設計相銜接，以便申請地點在視覺上保持連貫性，並加強通風。申請人應檢討多用途室的不規則形狀會否對其多用途功能造成限制。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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，規劃署不反對這宗申請。就建築署的關注而言，相關構築物的設計可以在提交詳細設計／建築圖則的階段考慮。申請人亦會被提醒須遵從建築署的意見。

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生在回應一名委員的提問時澄清，一如文件第 9.1.10 段所述，建築署曾指該幅圍牆看來堅固厚實，以及多用途室的不規則形狀或會對其多用途功能造成限制，而屋宇署並無就這宗申請提出反對。

商議部分

78. 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二零一八年五月九日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點可經由錦上路前往，元朗地政處不會為該部分的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請人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附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點及毗鄰位置有若干樹木。申請人在多用途室的施工及運作

期間，必須在切實可行範圍內採取所需措施保護樹木；

- (c) 留意消防處處長的意見，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，並註明尺寸和佔用性質。平面圖須清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮。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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，有關發展的圍牆看來堅固厚實，申請人或須澄清該幅圍牆是否現有圍牆，並研究在切實可行範圍內確保擬議發展項目與圍牆的設計相銜接，以便申請地點在視覺上保持連貫性，並加強通風。此外，申請人或須就多用途室的不規則形狀會否對其多用途功能造成限制進行評估；以及

- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線位置圖)，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)，而申請地點位於《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其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[副主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議解答委員的提問。曾先生於此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/639 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第618號餘段(部分)興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/639號)

80. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)為申請人的顧問。黃仕進教授是交通運輸研究所所長，該研究所的一些活動由陳錦敏公司贊助，因此黃教授已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮申請，而黃教授亦無直接參與這宗申請。委員同意黃教授可以留席並繼續主持會議。

81. 小組委員會備悉申請人於二零一四年四月二十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/676 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/676 號)

83. 秘書報告，這宗申請已應申請人要求延期兩次，以便有時間回應政府部門的意見。申請人亦已盡力擬備相關的資料以期相關部門採納。自這宗申請上一次於二零一四年二月二十一日獲准延期以來，申請人為擬備進一步資料已聯絡相關政府部門，以回應消防處、渠務署及規劃署城市設計及園境組所關注的事宜；提交排水及消防裝置建議；以及就美化環境事項作出澄清。有關建議及澄清事項有待相關部門接納。二零一四年四月二十五日，申請人要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備其他進一步資料，回應政府部門就申請人於二零一四年三月提交的進一步資料所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可在較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於已批給延期合共六個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

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

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

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

- | | |
|-------|---|
| 邱榮光博士 | — 大埔環保會有限公司行政總監，該機構曾接受恒基公司的捐獻 |
| 梁慶豐先生 | — 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 黃仕進教授 | — 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席的家人及艾奕康公司的捐獻，並現與艾奕康公司有業務往來 |

86. 委員備悉符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益。由於申請人已提出延期考慮這宗申請的要求，委員同意他們可以留在席上，但不應參與討論。

87. 委員亦備悉鄒桂昌教授、邱榮光博士、梁慶豐先生及黃仕進教授並無直接參與這宗申請，故同意他們可以留在席上。

88. 小組委員會備悉申請人於二零一四年四月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[黎慧雯女士及蕭鏡泉先生此時返回席上。]

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-NTM/300 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2688 號餘段(部分)、第 2729 號(部分)及第 2730 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/300 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居位於申請地點西南面約 35 米)，預計會對環境造成滋擾。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，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 段所作的評估，認為有關臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場可予容忍三年。雖然環保署署長表示不支持這宗申請，但他在過去三年並無接獲涉及申請地點的投訴。為了解決他所關注的問題並緩解可能對環境造成的影

響，建議加入限制營業時間及進行工場活動的規劃許可附帶條件。

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，至二零一七年五月九日止，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上午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的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔煉、清洗、修理或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)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；
- (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(即在二零一五年二月九日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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；

93. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局未有批准有關的擬議用途及/或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為不應予以鼓勵。申請地點可經一小段政府土地接達古洞路。元朗地政處不會為這段政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。當局未有接獲涉及這宗申請的短期租約申請。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請短期租約，以及修改短期豁免書第3784號的條款及條件，以把申請地點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，但不保證予以批准。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／費用；

- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點可能位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。當動工興建擬議的北環線時，申請人或須遷離申請地點；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從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」，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納良好的地盤施工方法，以及所需的保護樹木措施，以保護申請地點附近的樹木；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須提供一套最新的照片記錄，以顯示已峻工的排水工程，並在經批准的排水圖上清楚標明。渠務署會根據該套照片，與申請人一同視察已峻工的排水工程。申請人須確保現時所有流徑均妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在的地區並沒有渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。申請人須就污水排放或處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議的排水建議／渠務工程和地盤範圍都不可侵佔不屬於申請人管轄範圍的地方，申請人亦須就申請地點界線以外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造和保養所有擬議排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施獲得妥善保養；
- (h) 留意消防處處長的意見，附有消防裝置建議的相關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築

物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請所核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的地盤辦公室)，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而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度。」

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-ST/444 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 253 號(部分)、第 254 號(部分)、第 258 號(部分)、第 266 號(部分)及第 270 號和毗連政府土地闢設臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/444 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 關設臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，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 段所作的評估，認為有關臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室可予容忍三年。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點所鋪築的地面和搭建的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)提交排水竣工圖和現有排水設施的照片記錄，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(即在二零一四年十一月九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)提交附有尺寸的泊車位分布圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。」

97. 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的發展項目／用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，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其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的發展項目／用途及清拆該等構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局沒有批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經由落馬洲路前往，而元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁

有人須向元朗地政處申請短期租約及修訂短期豁免書的條款及條件，以便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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，私家車泊車位的尺寸大小應為 5 米×2.5 米，而通道須最少闊六米；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點的部分土地位於北環線的影響範圍內，但在預留的鐵路線範圍外；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和落馬洲路的現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 平面圖須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及地盤辦公室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委

聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條闢設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定核准發展密度；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有的流徑均可妥為截流及保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁，申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程所涉位置及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程諮詢地政總署元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及保養各項擬議排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施會得到妥善保養；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，申請人必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物或泊車用途。在水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。水務監督及其屬下人員和承辦商可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。倘因申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何

損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；以及

- (1) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的滋擾。」

[副主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生出席會議解答委員的提問。馮先生於此時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

議程項目 26

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-KTS/3 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗八鄉大窩村第 113 約地段第 1226 號 A 分段至 J 分段及餘段的申請地點由「農業」及「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/3 號)

98. 秘書報告，黎慧雯女士的家人在長埔村擁有物業，因此黎女士已就此議項申報利益。由於黎女士涉及直接利益，小組委員會同意她應暫時離席。

[黎慧雯女士於此時暫離會議。]

99. 下述規劃署的代表於此時獲邀到席上：

錢敏儀女士	—	粉嶺、上水及元朗東規劃專員
曾焯基先生	—	高級城市規劃師／元朗東

100. 下述申請人的代表於此時獲邀到席上：

區英明先生
黃凱斌先生

101. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

102. 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：

建議

- (a) 申請人提出申請，擬把申請地點由「農業」及「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建九幢小型屋宇。申請地點的總面積為 1 719.2 平方米，位於長埔村及大窩村的「農業」地帶(約 73%)及「鄉村式發展」地帶(約 27%)內。申請地點亦座落於大窩村的「鄉村範圍」內，現時空置並長滿樹木和灌木；

申請人提出的理據

- (b) 大窩村是認可的原居民鄉村，而申請地點位於大窩村的「鄉村範圍」內。在村內興建小型屋宇的申請獲得批准屬當然權利。根據小型屋宇政策，申請人須就擬議發展項目向地政總署提交九份建造小型屋宇的申請。改劃用途地帶的建議可免卻煩瑣的行政程序；

背景

- (c) 錦田南的首份法定城市規劃圖則於一九九零年公布，之後當局曾檢討長埔村及大窩村的「鄉村式發展」地帶，並把其面積由原先的 16.77 公頃擴展至現時的 21.3 公頃。當局在修訂長埔村及大窩村的「鄉村式發展」地帶時，已考慮當時的鄉村羣、該區地形、民居的分布模式、具有重要生態價值的地

方和其他環境特點，包括植被、墓地、河道、尚待處理的小型屋宇申請及其他相關的規劃因素；

- (d) 規劃署曾因應一項改劃用途地帶要求(申請編號 Z/YL-KTS/P7)而檢討錦田南分區計劃大綱圖南部一帶(包括長埔村及大窩村的「鄉村式發展」地帶)的土地用途。該項土地用途檢討已於二零零二年五月十日提交小組委員會考慮。根據檢討建議，「鄉村式發展」及「農業」地帶的界線應予保留，以顧及相關的規劃因素，而任何有關土地用途的修訂應待小型屋宇政策檢討及有關的策略性檢討／研究有結果後才提出；
- (e) 曾有一宗同類的第 12A 條申請(編號 Z/YL-KTS/5)，要求把位於長埔村及大窩村西北面的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。該宗改劃用途地帶申請於二零零五年一月二十八日被小組委員會拒絕，理由是相關土地有常耕農地；沒有充分理由支持偏離規劃意向；「鄉村式發展」地帶已預留足夠土地應付未來十年的小型屋宇需求；以及沒有技術資料證明有關建議不會對附近地區的環境、交通、景觀和排水造成負面影響；

政府部門的意見

(f) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (g) 地政總署元朗地政專員表示，長埔村及大窩村的尚待處理小型屋宇申請分別為 30 宗及 49 宗。長埔村及大窩村的十年(二零一四年至二零二三年)小型屋宇需求預測分別為 150 幢及 285 幢。大窩村的「鄉村範圍」於二零零七年劃定；
- (h) 從農業角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點主要位於「農業」地帶內；而且附近的農業活動仍然活躍，申請地點有頗高的復耕潛力；

- (i) 從景觀規劃角度而言，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，並表示倘批准這宗改劃用途地帶申請，很可能會為其他同類申請立下不良先例，令區內有更多零碎的土地改劃作小型屋宇發展。倘把申請地點改劃用途地帶，便無措施可要求申請人就申請地點的保護樹木建議或美化環境措施提供資料；
- (j) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士對這宗申請提出的意見；

公眾意見

- (k) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份分別由一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理公司」)及創建香港提交的公眾意見書。三名提意見人就這宗申請提出反對或關注事項。該名元朗區議員質疑申請地點是否位於「鄉村範圍」的界線內。他亦質疑是否確實需要改劃用途地帶以作小型屋宇發展，並對這宗申請所涉合資格申請興建小型屋宇的原居村民數字表示懷疑。嘉道理公司對於申請地點附近仍有常耕農地表示關注，並認為不應該進一步減少香港的農地，以及小型屋宇發展應被限制於「鄉村式發展」地帶內。創建香港反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且小型屋宇發展會削弱該區的耕種潛力。此外，申請人並無就這宗申請提供環境影響評估；

規劃署的意見

- (1) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請是有關修訂分區計劃大綱圖，把申請地點由「農業」地帶(73%)及「鄉村式發展」地帶(27%)改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建九幢小型屋宇。申請人並無提交擬議小型屋宇發展的具體發展建議或技術評估。申請地點位於長埔村的「鄉村式發

展」地帶的東北邊緣，並是大窩村東北面一大片農地的一部分。「農業」地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，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。因此，從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有農地，且申請地點的復耕潛力頗高；

- (ii) 據地政總署元朗地政專員表示，長埔村及大窩村的尚待處理小型屋宇申請和十年(二零一四年至二零二三年)小型屋宇需求預測分別為 180 幢及 334 幢(合共 514 宗小型屋宇申請，相等於約 12.85 公頃土地)。長埔村及大窩村的現有「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地仍有約 14.46 公頃(相等於約 578 幅小型屋宇用地)。由於「鄉村式發展」地帶有足夠土地應付所預測的小型屋宇需求，因此這宗改劃用途地帶申請不會予以從寬考慮。申請人應先行開發在「鄉村式發展」地帶內未予開發的土地，然後才考慮作進一步擴展；
- (iii) 申請人未能提出規劃理據支持把申請地點由「農業」及「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。申請人未有提供資料證明為何「鄉村式發展」地帶內沒有土地可作九幢小型屋宇發展，以及並無提交技術評估證明擬議小型屋宇發展不會對附近地區的環境、生態、交通、景觀、排水及排污造成負面影響。從景觀規劃角度而言，當局對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令區內有更多零碎的土地改劃作小型屋宇發展，而申請人亦沒有就擬議發展項目提交保護樹木／美化環境建議；以及

- (iv) 小組委員會於二零零五年一月二十八日拒絕一宗同類的改劃用途地帶要求(申請編號 Z/YL-KTS/5)。批准這宗申請會為其他同類的改劃用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會對附近地區造成負面影響。

103. 區英明先生應副主席的邀請，簡介這宗改劃用途地帶申請，要點如下：

- (a) 政府自一九七二年起實施小型屋宇政策。42 年過後，即使有政府人員、從政者及公眾對有關政策提出挑戰或有所誤解，又或經過法庭審議，該政策及其實施不曾被動搖並行之有效；
- (b) 大窩村及長埔村現有的「鄉村式發展」地帶並不合理，在制訂首份法定圖則時亦未有進行充分研究。規劃署於一九九零年成立。在一九九零年八月至十月期間，當局就 28 份涵蓋新界多個地區(包括錦田南)的中期發展審批地區圖刊憲。該等圖則在極短時間內制訂，平均兩天完成一份，故無可避免會在劃定用途地帶界線時出錯。請委員留意舊批約屋地荃灣市地段第 1 至第 17 號，該等地段為區內最具歷史的蔡氏村落，但位於「鄉村式發展」地帶外，現時被劃為「農業」地帶。重建相關屋宇將遭受漁護署反對；
- (c) 在「農業」地帶已劃設 17 年後，大窩村的「鄉村範圍」於二零零七年制定，證明該「鄉村範圍」獲政府承認。政府早應於 17 年前主動改劃有關地區的用途地帶，而非留待私人土地擁有人提交申請，對公眾及政府而言均浪費時間和金錢。規劃署於二零一二年已就改劃「鄉村式發展」地帶擬備草圖，因此不明白為何規劃署未有把草圖納入文件，以供討論；
- (d) 當局接獲三份公眾意見書，就申請提出反對。申請人已聯絡該等公眾提意見人，嘗試透過會面或電話，向他們解釋有充分理由支持這宗申請，但他們

均沒有回覆。因此，相信反對者純粹為反對而反對及不會聆聽解釋；

- (e) 在政府部門當中，只有漁護署和規劃署不支持這宗申請。所有其他相關政府部門均沒有提出負面意見。漁護署的目標是凍結「農業」地帶內的任何非農業發展，因此該署只是循例提出反對；
- (f) 就景觀而言，規劃署似乎假定地政總署會隨意批准小型屋宇，以致破壞景觀。實際上，妥善規劃的發展項目可提高環境質素，而資源亦會投放於優化景觀；以及
- (g) 就規劃署聲稱已預留足夠土地應付未來十年的小型屋宇需求，該署未有提供圖則顯示該等用地的所在位置，因此可用土地的數據只是紙上數字。擁有權是小型屋宇申請的主要障礙，令小型屋宇土地供應因此而減少逾 50%。「風水」是窒礙小型屋宇申請的另一因素。舉例來說，「祠堂」前的土地不可作小型屋宇發展。天然河道及山坡亦不適合作小型屋宇發展，因為倘須符合相關政府部門的要求，可能會耗費不菲。此外，非法佔用私人土地在新界非常普遍，要騰出被非法佔用的土地以作小型屋宇發展十分困難。

104. 副主席在提述文件的圖 Z-4 時詢問申請地點附近是否有活躍的農業活動，並請規劃署澄清申請人所展示用以顯示擬議「鄉村式發展」地帶的草圖是否法定圖則。區英明先生回應說，草圖於二零一二年由規劃署擬備，並由該署在一次會議上向村代表展示。據草圖顯示，申請地點擬納入「鄉村式發展」地帶內。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，根據最近進行的一次實地視察，申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點是大窩村東北面一片常耕農地的一部分。至於草圖所示擬議「鄉村式發展」地帶的界線，錢女士表示規劃署會在適當時間進行土地用途檢討，以回應地區需要。規劃署於二零一二年已就「鄉村式發展」地帶的界線，諮詢區內村民及村代表，並得出多個方案。釐定「鄉村式發展」地帶的界線時，會適當考慮不同因素，包括現有鄉村羣、區內地形、民居的分布

模式、小型屋宇需求，以及「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付有關需求。在扣除長埔村及大窩村的「鄉村式發展」地帶內的斜坡和道路後，約有 14.46 公頃土地(相等於 578 幅小型屋宇用地)可用以應付小型屋宇需求。據元朗地政專員表示，長埔村及大窩村的尚待處理小型屋宇申請及十年小型屋宇需求合共約 514 幢，即約 12.85 公頃土地。因此，現有「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付小型屋宇需求。

105. 一名委員請規劃署澄清，倘毗鄰申請地點的最具歷史的蔡氏村落獲納入「鄉村式發展」地帶內，申請地點是否亦會納入「鄉村式發展」地帶內。錢敏儀女士回應說，有關屋宇年代久遠，屬於「現有用途」，不會納入「鄉村式發展」地帶內。即使這些屋宇獲納入「鄉村式發展」地帶內，申請地點亦未必一定會納入「鄉村式發展」地帶內，因為申請地點仍有活躍的農業活動。區英明先生不同意「鄉村式發展」地帶內有足夠土地作小型屋宇發展，因為「鄉村式發展」地帶內有大部分土地不適合興建小型屋宇。事實上，不少土地已被他人非法佔用作住宅或種植用途。這宗申請涉及的土地現時用作耕種，因為地段擁有人把申請地點出租予他人作農業用途，但此舉不應妨礙該地段擁有人在該地段興建小型屋宇。原居村民有合法權利在申請地點興建小型屋宇。即使有其他地方可作小型屋宇發展，亦不應對上述權利構成影響。申請地點非常接近蔡氏的屋宇，因此倘蔡氏的屋宇獲納入「鄉村式發展」地帶內，實沒有理由不把申請地點納入該地帶內。

106. 一名委員備悉現有「鄉村式發展」地帶內仍有不少土地可應付小型屋宇需求，並詢問申請人的代表有何資料證明「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地，從而有理據支持擴展擬議「鄉村式發展」地帶。區英明先生回應說，規劃署並無提供任何資料顯示有關「鄉村式發展」地帶內有哪些土地可用以興建小型屋宇。倘獲得上述資料，他會進行研究以識別「鄉村式發展」地帶內被非法佔用的土地、因「風水」理由而不適合興建小型屋宇的土地，以及土地擁有人不願用以興建小型屋宇的土地。該名委員詢問申請人的代表，這宗申請有否收納該「鄉村式發展」地帶內不可用作興建小型屋宇的土地資料。區先生回應說，由於規劃署沒有提供有關資料，因此他不能進行上述研究。區先生重申，申請地點位於大窩村的「鄉村範圍」內，該範圍於二零零七年制定，即在該區的中期發展審批地區圖公布

後 17 年。該名委員詢問規劃署，「鄉村範圍」內的土地是否可用以興建小型屋宇。錢敏儀女士回應說，據元朗地政專員表示，大窩村的「鄉村範圍」於二零零七年制定。此前，小型屋宇申請是根據小型屋宇政策審批，即在一九七二年實施小型屋宇政策之前，所涉用地是否位於興建的最後一間鄉村屋之邊沿起計 300 呎的範圍內。劃定「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」的考慮因素並不相同。釐定「鄉村式發展」地帶的界線時會考慮不同的規劃因素，而「鄉村範圍」的界線僅由地政總署根據邊沿起計 300 呎的範圍制定。儘管申請地點位於「鄉村範圍」內，但在分區計劃大綱圖上被劃為「農業」地帶及擬作農業用途。「農業」地帶可用以發展小型屋宇，但須向城規會提交第 16 條規劃申請，城規會將按個別情況予以考慮。

107. 由於申請人的代表再沒有論點提出，而委員亦沒有再提出問題，副主席告知各代表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。副主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

108. 委員備悉大窩村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可用以發展小型屋宇，以及申請人並無說明為何「鄉村式發展」地帶內沒有土地可作有關發展。

109. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「(a) 擬由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的地區有頗高的復耕潛力。「農業」地帶的規劃意向適當反映現時的用地情況；

(b) 大窩村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可用以發展小型屋宇，以應付尚待處理的小型屋宇申請及未來十年的小型屋宇預測需求。申請人未能提出充分理據證明為何「鄉村式發展」地帶內沒有土地可用以發展小型屋宇；

- (c) 申請人並無提交技術資料，以證明小型屋宇發展不會對附近地區的環境、生態、交通、景觀、排水及排污造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為其他同類的改劃用途地帶申請立下不良先例，累積影響所及，會對附近地區造成負面影響。」

[黎慧雯女士於此時返回會議席上。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、劉長正先生、黎定國先生及簡國治先生此時獲邀到席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/676 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的
元朗山下村第 119 約地段第 319 號
臨時露天存放貨櫃以貯存雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/676 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃以貯存雜物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，理由是申請地點的西北面和東面(約 50 米處)有易受影響的住用構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾。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，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 段所作的評估，認為有關臨時露天存放貨櫃以貯存雜物的用途可予容忍三年。至於環保署署長表示不支持這宗申請，該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。因此，申請地點的發展項目預計不會對附近地區造成重大的環境影響。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，限制申請地點的作業時間及禁止使用重型貨車，以及限制進行工場活動。

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應委員的提問時表示，由於通路狹窄，超過 24 公噸的貨車不得進出申請地點，並建議加入相關的規劃許可附帶條件。蕭鏡泉先生補充說，24 公噸以下的貨車在體積上較貨櫃車小。儘管該通路窄長，但預計 24 公噸以下的貨車不會對交通造成負面影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，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，不得於下午五時三十分至翌日早上八時三十分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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候及倒車；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

113. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察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任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局留意到申請地點並無固定構築物。申請地點可從山下路經位於政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核經山下路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (h) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據城市設計及園境組於二零一二年四月十九日進行的實地考察，申請地點用作臨時貯物場，沿其外圍有 10 棵栽種樹木及若干自行播種的樹木(即銀合歡)。銀合歡屬於具入侵性的雜生品種，故應予移除及以其他觀賞性樹木代替。沿申請地點邊界仍有地方進一步植樹。申請人須在圖則上清楚標示所有現有及擬種植的樹木，為免混淆，兩者須用不同符號標示，以作區分；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點的現有排水設施必須妥為保養，不可對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (l) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊消防裝置承辦商負責，而有關註冊消防裝置承辦商在完成安裝／保養／改進／修理工程後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況所需)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施。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其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，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，必須遵從根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/677 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第119約地段第1544號(部分)及第1545號(部分)
臨時露天存放及貯存二手私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/677號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放及貯存二手私家車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響的用途(即位於申請地點以南約 70 米及附近一帶的住宅構築物)，預料會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放及貯存二手私家車可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局過去三年並無收到任何關於環境方面的投訴。如申請人所建議，不會有重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點內停泊／用於與申請地點作業有關的用途，而申請地點內也不會進行任何汽車修理或其他工場活動。因此，預期在申請地點進行的發展不會對附近地區造成嚴重的環境影響。針對環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，包括限制作業時間，以及禁止使用重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)和進行汽車修理及其他工場活動。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，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件、汽車修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (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》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊等候或以倒車方式行駛；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，提交申請地點內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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年二月九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年六月二十日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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(即在二零一四年十一月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)，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；

- (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，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。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，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其他發展項目／用途和構築物。申請人須立即採取行動中止這項許可沒有涵蓋的發展項目／用途，並清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點其他相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。這宗申請指明用作存放貯物貨櫃和二手私家車及作地盤辦公室用途的構築物，並

未獲元朗地政處批准搭建。有關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，但不保證會批准申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條伸延自公庵路並位於政府土地及其他私人土地上的非正式長途鄉村路徑抵達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核從公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (h) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的美化環境及保護樹木建議(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的繪圖 A-2)所顯示的現有樹木的位置、數量及品種與她實地視察時所見的實際情況不相符；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受到影響(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，申請人須承擔改道工程的費用。若無法把受影響的水管改道，則必須把受影響的水管的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作

貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責。此外，申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；

- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。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。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守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。此外，申請人若擬申請豁免安裝消防處所規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。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，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括由貨櫃改裝而成的臨時建築物)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人必須採取以下的措施。倘申請地點位於規劃署所編訂的《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)，使電纜遠離擬議的構築物。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》。」

[陳福祥先生此時離席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/678 擬在劃為「工業」地帶的元朗屏唐東街9號
第121約地段第2024號經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/678 號)

118. 小組委員會備悉申請人於二零一四年四月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應部門提出的意見。這是申請人第一次要求延期。

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

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/453 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)13」地帶的
屯門樂翠街第59區的政府土地的地積比率限制，
以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/453號)

120. 秘書報告，這宗申請是由地政總署提交。地政總署助理署長(區域 3)慕容漢先生就此議項申報利益。小組委員會備悉慕容先生涉及直接利益，同意他須暫時離席。

[慕容漢先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬略為放寬地積比率限制，以作准許的住宅發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 屯門民政事務專員表示，由於提高地積比率會對視覺、交通及環境造成負面影響，青麗灣別墅的居民可能會對此表示關注；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 62 份公眾意見書，全部表示反對這宗申請。在這 62 份意見書中，有 41 份內容相同的意見書來自青麗灣別墅的居民、一份來自栢濤居業主委員會、一份來自海詩別墅業主委員會主席，以及 19 份來自個別人士，包括青麗灣別墅的居民。反對意見的主要理據包括以下各項：
 - (i) 為該區的房屋發展項目提供污水處理設施的問題尚未解決；
 - (ii) 有關的私家路(樂翠街其中一段)是由青麗灣別墅負責管理及維修保養。由於必須經過這段私家路才可前往擬議的發展項目，因此維修保養的費用會有所增加。有意見指政府應收回該段道路的管理及維修保養責任；
 - (iii) 沒有評估建築期內對青麗灣別墅所造成的滋擾，以及有關的發展對青麗灣別墅和附近房屋發展項目的居民的短期及長期影響；
 - (iv) 擬議的發展項目對視覺的質素造成負面影響，並會阻擋景觀，使受影響房屋發展項目的市值下降，而且該項目與附近住宅發展項目的特色不協調；以及
 - (v) 該住宅發展項目會使區內失去現時唯一的公眾休憩用地，使周邊居民無法享用；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有負面的公眾意見，但擬增加的住用地積比率不會對鄰近地區的視覺造成嚴重的負面影響，而區內的建築物高度輪廓亦可得以保留。擬增加 210 平方米總樓面面積(估計加建三個單位)的發展項目不會對交通、環境、排水及排

污造成很大的負面影響。契約條款會加入須提交排污影響評估報告的規定。至於公眾關注通往有關地點私家路的維修保養責任問題，應注意的是，與附近的其他地段一樣，日後該地點的買家會獲得其中一段樂翠街的非專用通行權，並須因而負責維修保養該段道路。關於建築期內的負面影響，這方面受《噪音管制條例》及《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》所管制。此外，擬議的發展亦須符合一切相關法例、相關政府土地契約條款的規定及其他政府規定(如適用)。擬議的發展不會對政府、機構或社區設施、基礎設施的數目及公眾休憩用地造成很大的影響，而相關的政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 由於擬建屋宇的大綱設計呈長形，一名委員指出需要確定日後的發展項目能否符合《建築物(規劃)規例》有關照明的規定，因為屋宇署現時不准許光井的設計。秘書回應說，地政總署如有疑問，會在賣地前要求建築署測試所建議的地積比率是否可行。如果證實有關比率並不可行，地政總署或會在賣地階段就該地點採用一個較低的地積比率。

124. 另一名委員詢問規劃上是否有優點，支持這宗申請所建議增加的地積比率。秘書回應說，正如《二零一四年施政報告》所述，為紓解房屋供應短缺的問題，政府的政策是如果基礎設施、交通、視覺及其他規劃考慮因素容許，便把房屋用地的地積比率提高兩成。城規會要顧及這項政府政策，理由是行政長官會同行政會議是制訂圖則的源頭，而且所有由城規會擬備的法定圖則均會呈交行政長官會同行政會議核准。這宗申請能增加房屋供應，是其中一個規劃上的優點。

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點的契約加入補種樹木及美化環境的景觀規定，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的契約加入須於用地沿海灘的界線設置兩米闊的園景緩衝區的規定，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點的契約加入提交排水影響評估報告的規定，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點的契約加入提交排污影響評估報告的規定，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點的契約加入興建海堤及海事構築物以免受到海蝕的規定，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

126. 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／工程管理的意見，須提醒發展商下列事宜：
 - (i) 會有一條緊急溢流管把渠務署擬建的樂翠街污水泵房接駁至申請地點西面現有的排水暗渠／排水道；以及
 - (ii) 該用地可能會受到渠務署在樂翠街以無坑挖掘法興建污水渠的工程所影響。這項工程計劃於二零一四年年底展開，二零一九年完成；

- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，發展商或須興建海事構築物，因為該用地位處高於高潮線的後灘。日後的發展商須避免／盡量減少上述構築物對海洋環境的干擾。」

[慕容漢先生此時返回席上。]

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-HT/864 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 525 號、第 526 號、第 1250 號、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段和毗連政府土地擴建及改善新圍污水處理廠(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/864A 號)

127. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，艾奕康有限公司擔任其中一名顧問。以下的委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與渠務署和艾奕康有限公司均有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與艾奕康有限公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康有限公司有業務往來，他也是香港大學的僱員，而該校曾獲艾奕康有限公司捐款 |

128. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席，而委員亦備悉符展成先生及黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擴建及改善新圍污水處理廠的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局收到五份公眾意見書。其中一份由廈村鄉事委員會主席和副主席提交，他們認為土地的使用人和擁有人都應得到補償，而擬議的發展也不應對附近居民所處的環境造成負面影響。兩名鄧耀宗祖的代表強烈反對在達成補償協議前為擬議的發展收地。一名元朗區議員則認為，當局仍未公布如何補償受影響的使用人和土地擁有人，故反對這宗申請。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾的負面意見，補償和收地問題關乎為政府工務計劃收地的既定程序，若進行擬議的發展，這些問題會由獨立機制來處理。關於對環境可能造成的影響，環境保護署署長和漁農自然護理署署長認為，已有一份經核准的環境影響評估報告和環評回顧報告就擬議的污水處理廠對環境的影響作出恰當評估，所以不反對這宗申請。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；以及
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛從公共道路上排隊或以倒車方式進出公共道路。」

132. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點及附近各地段的相關擁有人解決這項發展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，申請地點涉及第 125 約的多個私人地段，全部是根據集體政府租契持有的舊批農地和毗連政府土地。元朗地政處曾發出批准書(編號 MT/LM 12245)，准許在第 125 約地段第 526 號搭建農用構築物。因此，必須先在申請地點進行收地和清理工作，然後元朗地政處才可把申請地點分配給要使用的部門進行上述工務計劃。倘獲批給規劃許可，有關部門須向元朗地政處申請撥地。他表示，元朗地政處只會在收到有關部門的申請後才考慮撥地申請，但不保證會予以批准；倘予批准，地政總署或會附加條款和條件。申請地點西南部在後海灣幹線和元朗公路藍地至十八鄉交匯處(藍地至丹桂村段)擴闊工程的收地範圍內(見二零零二年十二月五日第 7897 號政府公告)，

而申請地點本身則位於「工務計劃項目第 4223DS 號元朗及錦田污水處理系統改善工程 — 新圍污水處理廠改善工程」的施工範圍內。二零一三年八月三十日，第 5126 號政府公告宣布根據《水污染管制(排污設備)規例》第 26 條引用第 370 章第 11(2)(b)條的規定，批准進行該工務計劃。規劃綱領的繪圖第 60041298 號／圖 6 顯示，已建議興建另一條進出申請地點的通道。若找不到相關的政府部門同意負責興建另一條通道及其日後的維修保養，那麼，要使用的部門須負責與這項建路計劃有關的必要程序之餘，亦要負責興建該通道及其日後的維修保養。當要使用的部門向元朗地政處申請撥地時，該處會在撥地階段核實申請地點的實際面積；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。倘有水管受擬議的發展影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。如無法把受影響的水管改道，則須把由受影響的水管中線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。在這水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備駕車進入該範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；
- (d) 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鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與廈村路的通道；
- (e) 留意消防處處長的詳細意見，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。另外，如關設緊急車輛通道，也須遵守由屋宇

署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；以及

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，《環境運輸及工務局技術通告(工務)第3/2006號》已由《發展局技術通告(工務)第10/2013號》取代。根據《發展局技術通告(工務)第10/2013號》，因枯死和品種不佳而要移除的樹須作補償種植，因此，申請地點內也須補種這類樹木。任何偏離上述規定的建議都要有充分的理據支持。據「有關為履行根據《城市規劃條例》第16條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要」的規定，面積一公頃或以上的用地或須種植雙行或多行的樹。上述規定適用於這宗申請，另外，樹木須種在連接申請地點以及在申請地點內的各條通道兩旁，務求令申請地點更綠化。」

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-HT/897 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 128 約地段第 38 號(部分)、第 53 號(部分)、
第 54 號、第 55 號、第 56 號(部分)、第 57 號、
第 58 號(部分)、第 59 號(部分)、
第 60 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號、
第 63 號(部分)及第 67 號(部分)，以及第 129 約
地段第 2999 號(部分)、第 3000 號餘段(部分)、
第 3001 號餘段、第 3003 號餘段、
第 3004 號(部分)、第 3005 號、第 3006 號、
第 3007 號、第 3008 號餘段、第 3009 號餘段、
第 3010 號餘段、第 3011 號餘段(部分)、
第 3012 號餘段、第 3013 號、第 3014 號、
第 3015 號、第 3016 號(部分)、
第 3017 號(部分)、第 3019 號(部分)、
第 3020 號(部分)、第 3021 號(部分)、
第 3035 號餘段(部分)、第 3036 號(部分)、
第 3037 號、第 3038 號餘段、
第 3039 號(部分)、第 3040 號餘段(部分)、
第 3041 號餘段、第 3042 號餘段、
第 3043 號(部分)、第 3044 號(部分)、
第 3045 號餘段、第 3046 號餘段(部分)、
第 3047 號餘段、第 3050 號餘段(部分)、
第 3051 號(部分)、第 3053 號(部分)、
第 3055 號(部分)、第 3056 號 A 分段(部分)、
第 3056 號 B 分段(部分)、第 3058 號(部分)、
第 3062 號(部分)、第 3063 號(部分)、
第 3064 號、第 3065 號(部分)、
第 3067 號(部分)、第 3068 號(部分)、
第 3069 號(部分)、第 3070 號(部分)、
第 3071 號、第 3072 號(部分)、
第 3073 號 A 分段(部分)、第 3105 號(部分)、
第 3106 號(部分)、第 3107 號、
第 3108 號(部分)、第 3111 號餘段(部分)、
第 3134 號餘段(部分)及第 3135 號(部分)
和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃並闢設附屬
工場、貨倉連附屬貨運設施、露天存放回收物料，
以及闢設車胎修理工場及食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/897 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放貨櫃並闢設附屬工場、貨倉連附屬貨運設施、露天存放回收物料，以及闢設車胎修理工場及食堂(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(最近的民居位於約 35 米以外)和通道(流浮山路)一帶有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向是作住宅用途，以滿足市民的房屋需求。若批准這宗申請，會限制善用該用地的機會，也會為同類申請立下不良先例。此外，當局已批准充裕的用地用作滿足現時及未來的需求。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬臨時露天存放貨櫃並闢設附屬工場、貨倉連附屬貨運設施、露天存放回收物料，以及闢設車胎修理工場及食堂這些用途可予容忍三年。環保署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有易受影響的用途。雖然該署曾於二零一三年收到一宗關於塵埃滋擾的投訴，但建議經營者在貨櫃存放場安裝更多自動灑水器，減少累積塵埃物料對附近居民的影響，之後便沒有再收到其他投訴。為紓減環境可能

受到的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、貨櫃／物料的堆疊高度，以及在申請地點進行活動的類別。至於負面的公眾意見，當局目前並沒有時間表／已知意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途。因此，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，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，不得於下午七時至上午八時在申請地點進行晚間作業；
- (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，不得在申請地點處理(包括裝卸、存放和拆除)電器／電子產品，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (d) 在規劃許可有效期內的所有時間，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料，其堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月九日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年六月二十日或之前)，設置滅火筒及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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，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；

- (p) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (q) 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)、(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；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。」

136. 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／展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限是為了監察申請地點的狀況和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。城規會未必會從寬考慮任何要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的規劃申請亦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這項發展涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局發出短期豁免書第 3073 號，容許在第 129 約地段第

3065 號搭建構築物，作維修工場、停車場附屬辦公室及露天存放貨櫃之用。當局未有批准該擬議用途及／或就佔用申請地點內的政府土地(約 515 平方米，有待核實)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。申請地點可通往流浮山路。地政總署不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批准，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，佔用人亦須向地政總署申請短期租約，把未經許可佔用政府土地的情況納入規範。有關申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人支付地價／費用等；

- (e) 遵行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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。不得有車輛在公共道路上排隊或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署《標準圖則》第 H1113 及 H1114 號或第 H5133、H5134 及 H5135 號的最新版本所載規定，興建位於流浮山路車輛出入口的車輛進出口通道，視乎哪一套標準圖則能與現有毗連行人路配合而定。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與流浮山路的任何通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據二零一四年四月八日的實地視察，發現參照二零一三年一月二十八日的實地視察，申請地點有五棵樹枯萎，八棵樹失去。根據所提交的保護樹木及美化環境建議，現有樹木的地點與最近一次實

地視察所見的地點不同。另也注意到，有物件存放於接近現有樹木的地方，而且長滿雜草／攀緣植物，可能影響這些樹木的健康狀況；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，平面圖亦須清楚標示擬裝設的消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防處規定的消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《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安全規定。制訂消防裝置建議的規定載於小組委員會文件附錄 V；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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的建築工程。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。倘申請提出的用途須申領牌照，則請留意，申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。關於以上所述，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，每個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 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及

- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法和落實所需的措施，以免附近水道的水質受到干擾。」

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-LFS/261 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第129約地段第2075號(部分)、第2076號(部分)、第2082號(部分)及第2083號(部分)關設臨時貨倉存放動物飼料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-LFS/261號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放動物飼料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近者約在 75 米外)及通路(深灣路)沿路都有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬關設的臨時貨倉與已規劃的「康樂」地帶的景觀特色不協調，對附近一帶的景觀會造成累積影響，長遠而言，會妨礙此地帶的康樂發展。因此，他對這宗申請有所保留。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為闢設臨時貨倉存放動物飼料可予容忍三年。關於環保署署長不支持這宗申請的意見，過去三年沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而且申請的用途是要作貨倉，不是露天貯物。為紓緩可能會對環境造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、工場活動、車輛的類型及申請地點的運作。至於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，康樂及文化事務署沒有把申請地點預留作長遠發展之用，亦不反對這宗申請，更表示目前沒有計劃要收回有關的私人地段以發展公共休憩用地。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進入申請地點／在申請地點停泊或運作；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行包裝、打磨、生產及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有長度超過10米的車輛進入申請地點、在申請地點停泊或運作；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年十一月九日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，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；

- (n) 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)、(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；
- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開這項發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限是為了監察申請地點的狀況和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。小組委員會未必會從寬考慮任何要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的規劃申請亦未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涉的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准搭建申請地點上指明的七米構築

物。第 129 約地段第 2082 號、第 2075 號、第 2083 號及第 2076 號曾獲批短期豁免書編號 2470、3692 及 3694，可作貨倉存放動物飼料，而准許的覆蓋面積分別不得超過 836.38、665 及 36 平方米，高度分別不得超過 6.1、5 及 5 米。由申請地點前往深灣路必須經過其他私人土地及政府土地。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人須向地政總署申請修訂上述短期豁免書的條款和條件，以便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，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (f) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與深灣路的通道；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法，以及落實所需的措施，避免影響流入「海岸保護區」地帶及后海灣的水道；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予該處考慮。不過，申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，消

防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作貨倉的臨時建築物)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (1) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內任何支喉的建造、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
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線圖則(如適用者))，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／

或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則／準線圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：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)，使電纜遠離擬議的構築物；以及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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/454 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的屯門仁政街第 10 區的政府土地的最高住用地積比率，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/454 號)

141. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。地政總署助理署長(區域 3)的慕容漢先生就此議項申報利益。小組委員會備悉慕容先生涉及直接利益，同意他須暫時離席。

[慕容漢先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬略為放寬最高住用地積比率，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 屯門民政事務專員表示，他知悉區內人士曾就這宗規劃申請表示關注／提出反對。他收到一名屯門區議員的來信，就這項發展計劃和擬議發展的建築物高度作出查詢。該名屯門區議員並要求另覓合適的地點作公眾停車場的替代選址，以解決區內的交通和泊車問題。這封信亦分別寄給發展局局長和規劃署署長；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 48 份公眾意見書。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)關注鐵路運作會對日後居民造成噪音的問題，並要求發展商日後須落實噪音影響評估所建議的全部消減噪音措施，以確保鐵路運作不會產生嚴重噪音，影響日後的居民。港鐵亦要求待申請地點的噪音影響評估完成後，取得有關評估報告的副本。其餘的 47 份意見書由毗鄰的萬成大廈的業主立案法團和居民、附近居民及個別人士提交。他們反對這宗申請，理由包括：對周邊地區的視覺、空氣流通、天然光線、行人和交通流量可能造成負面的影響；未能提供足夠的公眾泊車位；該區的建築物和人口已太密集；申請地點面積太小，不適合作住宅用途；以及申請地點應用作發展休憩用地；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於港鐵提出的鐵路運作噪音問題，現時輕鐵路軌與申請地點的界線相距約 30 米，多於《香港規劃標準與準則》所建議的 25 米緩衝距離。環境保護署署長表示，預料不會有嚴重的輕鐵噪音影響。此外，土地契約訂明須進行噪音影響評估，以確定所需的緩解措施。港鐵要求取得根據土地契約而進行的噪音影響評估的副本一事，

地政總署會另行處理。至於其他的公眾意見，按建議提高住用地積比率後，擬議發展的建築物高度不會超過分區計劃大綱圖的建築物高度限制，對區內的建築物高度輪廓不會有很大影響。建議把建築物後移，以改善視覺質素和空氣流通。《建築物條例》及《可持續建築設計指引》的所需規定，包括預留建築物間距、把建築物後移，以及訂明綠化覆蓋率，將適用於日後的發展項目。至於光線方面，根據《建築物(規劃)規例》，發展商向建築事務監督提交建築圖則時，須證明會為新的發展項目提供足夠的天然光線，並且不會對毗鄰現有建築物的天然光線造成負面的影響。擬議的發展會影響現有臨時公眾停車場內 46 個泊車位。運輸署署長表示，申請地點附近(包括達仁坊、仁愛堂街、青賢街、屯門市廣場和瓏門)的公眾泊車位供應充裕，故他認為對泊車設施的影響可以接受。根據土地契約，發展商日後亦須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在申請地點為擬議的發展提供足夠的泊車和上落客貨設施。此外，運輸署署長認為，擬放寬最高住用地積比率不會對毗鄰的行人設施和道路網造成很大影響。他會繼續監察仁政街的交通情況，如有需要，會考慮提供合適的設施。擬提高住用地積比率而新增的 21 個單位，對政府、機構或社會設施、基礎設施和公眾休憩用地，不會造成很大的影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 一名委員提及萬成大廈的居民提交的公眾意見書，並認為由於須符合把建築物從屯門公路後移的規定，日後設計該發展項目時或須把其面向萬成大廈。萬成大廈的居民因而會面向一幢建築物高度為主水平基準上 92 米的樓宇，該建築物的高度幾乎是萬成大廈的高度(主水平基準上 53 米)的一倍。擬議的發展與萬成大廈相距只有約 14 米。雖然政府的政策是要增加房屋單位的供應，但該委員對現時這宗申請有所保留，因為申請地

點面積太小，而提高地積比率對附近的居民可能會造成負面的影響。

145. 另一名委員詢問，在杯渡路北面的建築羣中，申請地點的擬議發展項目會否成為最高的建築物。簡國治先生回答說，申請地點北面和西面的建築物，大部分建於 30 至 40 年前，其建築物高度較擬議發展的建築物高度為低。

146. 副主席詢問，倘沒有提高地積比率，申請地點的發展項目的建築物高度為何。簡國治先生回答說，根據現時的分區計劃大綱圖，「住宅(甲類)1」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 100 米。申請提高地積比率的擬議計劃，是概略發展計劃，其建築物高度為主水平基準上 92 米，沒有超出建築物高度限制。即使地積比率沒有提高，申請地點日後的發展項目仍可高達主水平基準上 100 米。因此，擬議提高地積比率與日後發展項目的建築物高度，兩者沒有明顯的關係。

147. 曾就擬議提高地積比率表示關注的委員表示，雖然擬議的發展沒有超出建築物高度限制(主水平基準上 100 米)，但提高地積比率會增加建築物的體積，可能會產生負面的影響。秘書回答說，申請地點劃為「住宅(甲類)1」地帶，擬作住宅發展用途。委員在審議目前這宗放寬住用地積比率 20% 的申請時，須考慮地積比率的增幅是否大至會令重建後的發展項目與附近的建築物不相協調。委員大致上不反對這宗申請，但備悉一些提意見人的關注事項，有關事項須於會上考慮和商議。

148. 一名委員認為，把住用地積比率提高 20% 的建議可以接受，因為這只會略為增加每層的建築物覆蓋範圍。另一名委員對此表示贊同，並認為把地積比率提高 20% 不會對周邊地區造成很大的影響，而且須在增加房屋供應與所造成的影響兩者之間取得平衡。

149. 一名曾就擬議發展項目的建築物高度表示關注的委員亦同意需要增加房屋供應。不過，在考慮該地點特有的情況時，該委員對這宗申請仍有所保留，因為申請地點面積細小，而且位於「住宅(甲類)1」地帶的外圍。該委員表示，放寬遠離主要道路的用地的地積比率可能更適合，重建完成後可達致向主要道路遞減的梯級狀高度輪廓。副主席認為，房屋供應短缺是迫

切的問題，而該區其他用地亦沒有重建計劃。另一名委員認為，向主要道路遞減的梯級狀建築物高度概念值得探討，但不一定適用於這個申請地點。

150. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點的契約加入有關保護樹木和美化環境的規定，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的契約加入有關噪音影響評估、消減噪音措施和空中緩衝距離的規定，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點的契約加入重新設計及重新建造啟發徑和現有停車場北面地區的排水系統的規定，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點的契約加入須與杯渡路的公路構築物保持兩米距離的規定，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求； 以及
- (e) 在申請地點的契約加入《可持續建築設計指引》有關建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率的規定，而有關情況必須符合屋宇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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，如涉及砍樹，發展商須根據土地契約提交樹木調查、移除樹木建議、保存／保護樹木措施及補種樹木建議；以及

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，根據該規例第 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。根據《建築物條例》，當擬議的建築發展項目申請總樓面面積寬免時(即把環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備豁免計入總樓面面積及／或上蓋面積)，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號所載的《可持續建築設計指引》或只會在審批建築圖則階段落實。」

[慕容漢先生此時重返席上。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/280 擬在劃為「綠化地帶」的屯門虎坑路及元朗公路行人隧道南部入口西南面的政府土地(第130約政府土地租用牌照Y9909(部分)及毗連政府土地)闢設公用設施裝置(污水泵房)，並進行挖土和填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/280號)

152. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中一名顧問。下列委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士 — 目前與渠務署和艾奕康公司有業務往來

符展成先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來

黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學的僱員，該大學曾接受艾奕康公司的捐款

153. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。至於符展成先生及黃仕進教授，委員備悉他們沒有直接參與這宗申請，並同意他們可留在席上。

154. 小組委員會備悉更正文件第 12.3 段鄉村名稱的替代頁(第 14 頁)已提交會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用設施裝置(污水泵房)，並進行挖土和填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬闢設泵房南面的邊界圍牆呈「V」形，可從南面的富泰邨清楚見到泵房內的控制站和設備，申請人應檢視天然的顏色會否較建議的綠色更適合作圍牆的主色。他對申請人所建議的種植地帶的闊度和深度亦有保留，認為關於可否持續在該種植地帶進行綠化和得到適當維修保養的問題，應徵詢規劃署園景小組的意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首個三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而屯門民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於建築署總建築師／管理

統籌分處 2 有關圍牆設計的意見，申請人回應，由於相關政府部門對設有園景美化設施的 2.1 米高圍牆沒有很大意見，申請人可把各邊邊界圍牆的設計統一，便可做到同樣的效果，遮隔擬闢設的污水泵房內的建築物／構築物。至於景觀方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境考慮過擬議的美化環境工程，表示不反對這宗申請，並建議倘批准這宗申請，應在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議。圍牆的詳細設計可於落實的階段再作研究。至於建築署總建築師／管理統籌分處 2 所關注的問題，則可以在規劃許可附加條件的方式處理。建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，亦須設計及實施視覺紓減影響措施。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 一名委員建議加入指引性質的條款，要求申請人研究於該污水泵房的四周栽種芳香的植物，以改善環境。委員表示同意。

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年五月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (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；
- (c) 設計並實施視覺紓減影響措施，而有關措施必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

159. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 研究栽種芳香的植物作遮隔，以改善環境；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點的大部分地方由二零一一年九月九日至二零一五年四月二十五日，根據政府土地分配編號 GLA-TTM SLA 912 臨時分配給水務署總工程師／顧問工程管理供「更換及修復水管工程第 4 階段第 1 期」所涉及的工地使用，故應徵詢水務署總工程師／顧問工程管理的意見。申請地點有部分是根据政府土地分配編號 GLA-TTM SLA 893 持有的，並已臨時分配給路政署為后海灣幹線北段屯門及后海灣幹線南段的區內通道進行改善工程，直至二零一四年六月三十日止，故應徵詢路政署主要工程管理處總工程師 2／主要工程的意見。申請地點有部分地方是根据政府土地租用牌照編號 Y9909 持有。當局已為「后海灣幹線」工程計劃收回及清理有關土地。申請人須向屯門地政處申請分配有關地點，以便在取得所需的規劃許可時興建擬闢設的污水泵房，落實有關的工程；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行安排通道前往申請地點；
- (d) 留意路政署主要工程管理處總工程師 2／主要工程的意見，申請人須澄清在二零一三年四月十五日的建築及園景設計報告中所標示的「+」符號，因為有關地區與該處負責的改善工程所包括的一段虎坑路重疊；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。如有水管受擬議的發展影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。如受影響的水管不能改道，須把由水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商

所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便鋪設、修理和保養該水管。如其他水務設施須橫跨或穿越該水務專用範圍的地面或地底，必須得到水務監督的授權。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，水務署概不負責；

- (f) 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或相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，於申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據屋宇署負責執行的《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，從二零一四年四月三十日所提交資料的「景觀 1」所知，泵房的邊界圍牆經過簡化，由多塊長有攀緣植物的平板所組成。有了邊界圍牆之後，並不容易察覺到污水泵房的建築物／設備。不過，在所提交的同一份資料的「景觀 2」中，邊界圍牆呈「V」形，而且可從南面的富泰邨清楚見到泵房內的控制站和設備。關於邊界圍牆板所用的物料及飾面，如使用經過噴粉焗漆處理的有孔鍍鋅軟鋼，這些板可能會生鏽，造成保養維修的問題，而且生鏽的板或會影響建築物的外觀，對四周環境造成視覺方面的影響。請申請人研究天然的顏色會否較建議的綠色更適合作擬建邊界圍牆的主色。根據二零一四年四月二十五日提交的資料顯示，申請人會檢視立視圖及主色的設計，並確保有關設計會獲該署的設計諮詢小組接納。他指出，根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 8/2005 號，設計諮詢小組的意見屬指引性質，對於是否採納設計諮詢小組的意見，負責有關工程的工務部門有最終決定權；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，根據所提供的資料，沿申請地點南面設有 400 千伏特的超高壓架空電纜。必須充分考慮規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》訂定有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作

走廊的規定，即在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米(電纜塔的中線起計兩邊各 25 米)的工作走廊。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜及／或架空電纜的位置，使電纜遠離擬建構築物。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。另須警告申請人，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾。此外，沿元朗公路設有一條高壓煤氣管。因此，項目倡議者必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調，以了解擬議施工範圍附近的現有或已計劃裝設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置；發展項目的設計及興建階段如需進行任何挖掘工程，更要知悉最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。項目倡議者亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/444 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第122約地段第105號餘段(部分)、第111號(部分)、第112號、第113號、第114號(部分)、第115號(部分)及第116號(部分)闢設臨時物流中心及附屬泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/444號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時物流中心及附屬泊車位(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 100 米範圍內及通往申請地點通道的 50 米範圍內都有民居，預料環境會受到申請地點所使用的重型車輛滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關地帶的規劃意向，而且可能會影響建屋土地的供應。如果有關許可之後獲得續期，屆時要更改土地用途便會相當困難。此外，若批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬闢設的臨時物流中心及附屬泊車位可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但由二零一一年至二零一四年二月並無錄得任何關於環境方面的投訴。自一九九八年起，小組委員會已批給規劃許可，准予在申請地點停泊貨櫃車／拖架及貨車，而且在這宗申請的法定公布期內，當局沒有收到區內村民／居民的反對意見。可以考慮批准這宗臨時物流中心及附屬泊車位申請，但要施加恰當的條件，以紓減可能對環境造成的滋擾。針對環保署署長所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請地點的作業時間／日期，而且不得進行工場活動。至於負面的公眾意見，雖然這項發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時申請地點沒有永久的發展計劃，因此批給這宗申請臨時的規劃許可不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。當局沒有收到涉及這個「綜合發展區」地帶，要求闢設臨時物流中心的同類申請，但在這個「綜合發展區」地帶內位於申請地點西面的地方曾有申請獲得批准，可以闢設臨時的貨櫃車及貨車停車場。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年五月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (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，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年八月九日或之前)，提交申請地點現有的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一五年二月九日或之前)，落實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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年二月九日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十一月九日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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，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。」

163. 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這項發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途和構築物，並不表示當局會容忍申請地點內現有但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途和構築物。申請人須立即採取行動中止這項許可沒有涵蓋的發展項目／用途，並清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准在該用地內搭建指定的貨倉作物流、辦公室及廁所用途。申請地點可經位於政府土地及從蝦尾新村路延伸的其他私人土地上的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。第 122 約地段第 105 號餘段、第 114 號、第 115 號及第 116 號位於西鐵保護範圍內。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有關的構築物，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，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就由蝦尾新村路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的許可。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的

公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與蝦尾新村路的通道；

- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-3 的意見，由於申請地點位於西鐵行政上的鐵路路線保護範圍內，申請人須向香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)查詢有關計劃的詳情，並遵從港鐵公司有關西鐵的運作、維修保養及安全事宜的規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可，因此屋宇署現時不便就那些構築物是否適合作與這宗申請相關的用途提供任何意見。若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括辦公室、貨倉及廁所作臨時建築物)，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。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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (i) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預料須設置消防裝置，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，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申

請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關工程的資料，以待審批。」

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/445 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段及毗連政府土地進行商業發展，包括「商店及服務行業」、「食肆」、「娛樂場所」及「辦公室」用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/445 號)

164. 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，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來

165. 委員備悉黎慧雯女士已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意符展成先生可留在席上，但認為應在商議此議項時避席。

166. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年四月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步的資料，以回應政府部門的意見。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已再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 47

其他事項

168. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。