

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一四年十一月二十八日下午二時三十分舉行的

第 523 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蕭健民先生

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)
楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

李美辰女士

陳建強醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

1. 副主席報告，主席有其他事務處理，會於稍後才到席。其間，他會代為主持會議。委員表示同意。

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十一月十四日
第 522 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一四年十一月十四日第 522 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

[符展成先生、馬詠璋女士及黎慧雯女士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-SKW/4

申請修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM-SKW/11》,

對大綱圖《註釋》第(1)段作出以下修改：

「這份《註釋》說明……可能附加或不附加
條件。如於發展經常准許用途時遇上困難，
可向城市規劃委員會提出申請。須取得這種
許可的人士……填妥後送交城市規劃委員會
秘書收。」

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-SKW/4 號)

簡介和提問部分

4. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生和申請人代表薛國強先生此時獲邀到席上。

5. 主席表示歡迎，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。劉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 對掃管笏分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第(1)段作出以下修改：「這份《註釋》說明……可能附加或不附加條件。如於發展經常准許用途時遇上困難，可向城市規劃委員會提出申請。須取得這種許可的人士……填妥後送交城市規劃委員會秘書收。」

政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (c) 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。屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

規劃署的意見

- (d) 根據文件第 10 段及附錄 III 所載的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請的性質與先前被小組委員會於二零一四年八月八日拒絕的申請（編號 Y/TM-SKW/3）大部分相同。自先前的申請被拒絕後，規劃情況並無重大改變。

6. 主席繼而請薛國強先生闡述這宗申請。薛國強先生陳述下列要點：

- (a) 參考律政司就先前申請（編號 Y/TM-SKW/3）提出的意見，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 16 條，就第一欄用途向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請規劃許可，實屬合法；
- (b) 對於發展第一欄用途，政府部門或會意見不一，又或遇到難以確定的情況。舉例來說，新界豁免管制屋宇屬「鄉村式發展」地帶下的第一欄用途，但地政總署並不接納由非原居民提出的新界豁免管制屋宇申請。倘根據條例第 16 條提出的第一欄用途申請獲得批准，城規會便能有效處理該等不同的意見或難以確定的情況；以及
- (c) 至於規劃署關注倘這宗申請獲得批准，所有其他法定圖則亦須作出相應修訂，以往亦有劃一修訂法定圖則的先例，而資源方面的影響不應成為重要的考

慮因素。就此，城規會或可考慮頒布新的規劃指引，而非修訂有關的分區計劃大綱圖。

7. 由於申請人代表沒有進一步陳述其他要點，而委員亦沒有再提出問題，主席告知各代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議部分

8. 副主席表示，這宗申請的理據與先前的申請(編號 Y/TM-SKW/3)大部分相同，並認為既然規劃情況並無重大改變，這宗申請應予拒絕。一名委員認為，申請人提出擬議修訂的目的，是為了其特定利益，故支持拒絕這宗申請。

9. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 列明經常准許的用途(即第一欄用途)及須向城市規劃委員會申請許可方可進行的用途(即第二欄用途)，是要為土地用途地帶的發展提供確切性和靈活性，並在兩者之間取得平衡。要求修訂《註釋》說明頁，以就第一欄用途申請規劃許可訂定條文，並不符合上述意向；
- (b) 經常准許或已取得規劃許可的用途及／或發展，必須同時遵守其他相關法例、政府土地契約條款的規定，以及其他政府規定；以及
- (c) 處理申請人在落實建議時所遇到的問題，不屬城規會的職權範圍。」

西貢及離島區

議程項目 4 至 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/I-LWKS/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山羌山第 311 約地段第 489 號、第 491 號、第 492 號及第 493 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/I-LWKS/1 號)

A/DPA/I-LWKS/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山羌山第 311 約地段第 484 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/I-LWKS/2 號)

10. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，申請地點又非常接近，而且申請人為同一人，故同意一併考慮這兩宗申請。

11. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見，特別是關於保護那條出入路徑沿路樹木和植物的建議緩解措施方面。這是申請人第二次要求延期。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩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有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四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／西貢及離島譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/49 為批給在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌
第 3 約地段第 2259 號至第 2261 號
黃泥屋村 2 號地下
作臨時食肆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/I-TCTC/49 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長報告，過去三年，共收到 15 宗涉及上述食肆在承諾的時間(早上七時至晚上十一時)以外營業的噪音滋擾投訴。警務處處長報告有六宗涉及上述食肆的噪音投訴，但表示投訴個案的聲浪水平可以接受。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括上述食肆沒有遵守營業時間為早上七時至晚上十一時的限制，營業至清晨四時，造成滋擾和治安問題；上述食肆未獲有關部門批准，佔用政府土地作為露天座位；以及上述食肆亦造成泊車、道路安全、環境和衛生問題。離島民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時食肆可予容忍一年，而不是所申請的三年。由於有投訴指上述食肆深夜營業而造成噪音滋擾，因此建議把規劃許可的期限定為較短的一年，而不是所申請的三年，是為了監察上述食肆有否履行有關營業時間和實施消減噪音措施的規劃許可附帶條件。至於有公眾人士反對這宗申請，申請人表示已實施消減噪音和蟲害防治措施，而接駁公共污水渠的情況亦符合環境保護署的標準。當局會施加規劃許可附帶條件，以確保上述食肆在環境和噪音方面不會造成負面的影響。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年十二月六日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在有關處所進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據規劃申請(編號 A/I-TCTC/45)而設置的現有消防裝置；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據規劃申請(編號 A/I-TCTC/45)而落實的現有噪音消減設施，使之經常保持狀況良好；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據規劃申請(編號 A/I-TCTC/45)而接駁的現有污水渠，使之經常保持狀況良好；以及
- (e) 倘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)及(d)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。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期一年的臨時規劃許可，有效期至二零一五年十二月六日止，是為了監察這項發展的情況；
- (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，其日後再提出同樣用途的申請不會獲城規會從寬考慮；
- (c) 與有關處所的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署離島地政專員的意見，現時位於地段第 2259 號和第 2260 號的建築物是未經其批准而翻建的。申請人須向食物環境衛生署申請為該食肆設置露天座位，而並非向其申請短期租約；
- (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。此外，申請人須根據由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定闢設緊急車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 1 及牌照小組的意見，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。申請人若擬在有關處所進行新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關處所現有的工程或違例建築工程亦獲許可。倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，有關處所內

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；以及

- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人／有關地段擁有人須妥為監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的 U 型排水明渠，產生臭味，影響衛生，以及對公眾造成污染滋擾。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。譚女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生及曾炤基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/518

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋排第 19 約地段第 2253 號 B 分段第 9 小分段 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/518 號)

17. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示在申請地點附近擁有住宅物業。由於從邱榮光博士的物業能直接看到申請地點，因此小組委員會同意請其暫時離席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。主要的意見撮錄如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，理由是這宗申請涉及在顯示為「道路」的地方興建永久建築物，這會妨礙日後設計和落實林錦公路擴闊工程計劃；
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，理由是申請人未能證明擬建的小型屋宇能接駁區內現有或計劃鋪設的污水收集系統，不會污染集水區的水；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬建的小型屋宇有些保留，因為申請人建議砍伐樹木，卻沒有建議栽種樹木以作補償；以及
 - (iv) 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到五份公眾意見書，分別來自創建香港及個別人士。創建香港反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；村內有充足土地可供興建小型屋宇；申請人沒有提交交通及環境方面的評估報告；沒有關於有否適當出入通道、通行權和泊車設施的資料。其餘四份意見書也

反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「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」（下稱「臨時準則」），亦會對交通造成不良影響，並有可能影響林錦公路擴闊工程，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。大埔民政事務處沒有收到區內人士的反對意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向及「道路」的預定用途。申請人未能提出理據說明為何在「鄉村式發展」地帶內找不到合適的土地進行擬議的小型屋宇發展。這宗申請不符合「臨時準則」，因為新屋排的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求，而且申請人未能證明擬在集水區發展的小型屋宇能接駁區內現有或計劃鋪設的污水收集系統，不會對區內水質造成不良影響。小組委員會亦曾拒絕一宗在同一「政府、機構或社區」地帶的同類申請（編號 A/NE-LT/495）。運輸署署長、水務署總工程師／發展(2)及環保署署長均反對這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有所保留。對於公眾的反對意見，上述的相關部門意見和規劃評估已有相關回應。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 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」，理由是新屋排的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求，而且申請人未能證明擬建於集水

區內的小型屋宇能接駁區內現有或計劃鋪設的污水收集系統；

- (b) 申請人未能說明為何在新屋排的「鄉村式發展」地帶內找不到合適的土地進行擬議的發展，以及擬在集水區進行的發展不會對區內的水質造成不良影響；以及
- (c) 擬建的小型屋宇有部分位於《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》上顯示為「道路」的地方，這會妨礙日後設計和落實林錦公路擴闊工程計劃。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/519 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村第 8 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/519 號)

21. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與渠務署有業務往來。邱榮光博士也就此議項申報利益，表示他擁有一個住宅物業，可直接看到申請地點。由於黎慧雯女士及邱榮光博士涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席，並備悉邱榮光博士已暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

22. 副主席亦就此議項申報利益，表示香港大學土木工程系目前與渠務署有業務往來，而他是該系的講座教授和系主任。由於副主席沒有參與這宗申請，而主席不在席上，委員同意副主席可繼續主持會議。

簡介和提問部分

23. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (h) 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；
- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對意見；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的污水泵房是林村谷污水收集系統工程計劃的一部分，旨在紓緩附近鄉村所造成的水污染問題。該泵房是必要的公用事業設施，以應付當地村民的需要，鄉村地區的水質亦可改善。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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十一月二十八日止；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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提供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) 提供足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(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提交政府撥地申請，以供審批；
- (b) 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，便會訂定詳細的消防安全規定。申請地點的緊急車輛通道安排須符合屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免在興建和運作階段對申請地點東面的林村河上游造成污染。該河是環境運輸及工務局技術通告(工務)第5/2005號所列的「具重要生態價值的河溪」；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 申請人應沿擬議的通道種樹，以改善景觀；
 - (ii) 申請人應考慮改種其他樹木而非棕櫚樹，以改善遮隔的效果；
 - (iii) 須提供移植樹木的方法說明；以及
 - (iv) 申請人須提供申請地點現有樹木的彩色近照；
- (e) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，申請人須根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第

8/2005 號的規定，把方案的設計提交建築署的設計諮詢小組，徵詢美學方面的意見；

(f) 留意機電工程署署長的意見：

(i) 電力安全

申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線圖，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，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：

- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 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》；

(ii) 氣體安全

- (a) 申請地點附近(林錦公路沿路)設有一條地下高壓煤氣輸送管；
- (b) 項目倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以了解申請地點附近

的現有或已計劃鋪設的氣體喉管的路線／氣體裝置的確實位置，亦要在發展項目的設計及施工階段知悉最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離；

(c) 項目倡議者／顧問須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；

(g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養通往申請地點的道路，包括橫跨林村河的那個構築物；以及

(h) 留意水務署總工程師／發展(2)載於文件附錄 III 的意見。」

[黎慧雯女士及邱榮光博士此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/527 擬在劃為「農業」地帶、
「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔蘆荻田第 17 約地段第 1302 號 A 分段
及第 1303 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/527 號)

簡介和提問部分

27. 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 段和附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。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」。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月二十八日止；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
- (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。」

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，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／

圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的同意；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，毗鄰該發展項目的地方已計劃鋪設公共污水渠。申請人須在該公共污水渠建成後，自費把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，並須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人／擁有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／擁有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；
- (d) 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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/105 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萊洞村
第 46 約地段第 790 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/105 號)

簡介和提問部分

31. 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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為這可利便村民。另外一份則來自區內一名居民，表示反對這宗申請，主要理由是村屋應建於「鄉村式發展」地帶內，不應侵佔萊洞村的「鄉村範圍」或「農業」地帶。北區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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇不會對附近地區的交通、排水及環境造成嚴重的不良影響。由於申請地點是根據集體政府租契持有的舊批地段，屬可建屋類別，情況特殊，應可從寬考慮

這宗申請。根據現行做法，城市規劃委員會在審議有關建屋的規劃申請時，會考慮土地契約所訂明的建屋權。因此，批准這宗申請不大可能會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。關於公眾對這宗申請的負面意見，上述政府部門的意見和評估亦適用。也須注意的是，這宗並非小型屋宇申請，而申請地點位於「鄉村範圍」外。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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十一月二十八日止；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；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。」

34. 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，申請地點所在地區並無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) 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負責維修保養；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (f) 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 11、12 和 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/106 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 613 號 D 分段第 2 小分段及
第 613 號 E 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-MUP/106 號)

A/NE-MUP/107 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 38 約地段第 421 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/107 號)

A/NE-MUP/108 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村
第 37 約地段第 614 號 A 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/108 號)

35. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點接近，都是在萬屋邊村，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

36. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(三宗申請各建一幢)；
- (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。主要的意見撮述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且也有農業基礎設施，所以這些地點具復耕潛力；
 - (ii) 運輸署署長對這些申請有所保留，認為若批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展申請，會立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可能會很大；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-MUP/106 的申請有保留，因為申請地點並不接近萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶。此外，他反對編號 A/NE-MUP/107 的申請，因為申請地點非常接近林地，擬建小型屋宇的地盤平整及建築工程可能會干擾林地，但申請人卻沒有提供保護樹木的措施的資料。他不反對編號 A/NE-MUP/108 的申請。批准上述兩宗申請，可能會為同類申請立下不良先例，令鄉村發展在「農業」地帶擴展；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這三宗申請，各收到四份公眾意見書，每宗的意見書都是相同的。其中一份意見書來自一名北區區議員，該名區議員支持這些申請，因為可方便村民。其餘三份意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和一名區內居民提交。他們都反對申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的發展對附近的水道會有不良影響；小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展；以及批准這些申請會為日後的同類申請立下不良先例。北區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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這些申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合「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」，因為萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地發展小型屋宇。漁護署署長及運輸署署長不支持這些申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則不支持編號 A/NE-MUP/107 的申請，因為批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展在「農

業」地帶擴展，干擾鄉郊環境。當局亦收到公眾對這些申請的負面意見。

37. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。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。這些理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合萬屋邊地區內「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，並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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，那些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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

只適用於編號 A/NE-MUP/107 的申請

- (c) 「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」，因為擬建的小型屋宇對周邊地區的景觀會造成不良影響。批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，周邊環境的整體質素會下降。」

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-PK/67 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水雞嶺第 91 約地段第 1574 號 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-PK/67 號)

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宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而創建香港則反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障潛在的農業活動；申請人沒有提交環境及交通影響的評估報告，以及批准這宗申請會為同類的申請立下不良先例。另外有兩份公眾意見書表示反對這宗申請，分別來自雞嶺村及丙崗村的當地村民，理由主要包括申請地點在丙崗的鄉村範圍內；鄉村土地應預留給原居村民，以及沒有進行區內諮詢。北區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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。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」，因為雞嶺的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求，因此可從寬考慮這宗申請。為回應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有關提交並落實保護樹木和美化環境建議的附帶條件。關於負面的公眾意見，上文所載政府部門的意見及規劃評估已有相關回應。對於一些區內村民指申請地點應預留供丙崗村村民興建小型屋宇，應注意的是，申請地點位於雞嶺村的「鄉村範圍」內。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月二十八日止；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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

42. 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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養由裕泰路通往申請地點的通道；
- (d) 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；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，種植洋紫荊及一些大紅花的建議並未能合理地補償失去的綠化地方。申請人可考慮發掘沿申請地點東面邊界種植更多中小型樹木的機會；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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/6 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角
第 41 約地段第 423 號 B 分段餘段(部分)及
第 424 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(旅遊巴及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/6 號)

43. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A//NE-TKL/490 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號至第 2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料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//NE-TKL/490 號)

簡介和提問部分

45. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料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，因為申請地點附近有住用構築物，預料環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該露天貯物場會對孔嶺村、嶺仔村和簡頭村的居民造成交通及環境方面的負面影響。北區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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為在規劃許可加入相關的附帶條件，應可處理環保署關注的問題和公眾意見書所指的環境影響。這宗申請亦大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為擬議的計劃沒有重大改變，規劃情況亦沒有改變，申請人要求批准的規劃許可有效期並非不合理。而且自先前的申請獲批准後，該區的規劃情況並無重大改變。至於公眾提出的負面意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年十二月十日至二零一七年十二月九日，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八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (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的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；

- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養根據編號 A/NE-TKL/377 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年五月九日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年五月九日或之前)，提交消防通道、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年八月九日或之前)，設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年一月二十日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)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。」

48. 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向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把所搭建的構築物和佔用政府土地的情況納入規範。不過，該處不保證會向申請人批出短期豁免書和短期租約，若然批出，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用和短期租約的租金；

(b) 留意消防處處長的意見：

(i) 為履行設置滅火筒這項規劃許可附帶條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第9(1)條向消防處提交有關的證明書；

(ii) 倘在申請地點搭建了有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統傳閱，否則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。申請人在擬備所須提交的平面圖時，須留意以下事項：

(a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及

(b) 平面圖須清楚標示擬設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

(iii) 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。申請人其後須根據核准的建議設置有關的消防裝置；

- (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沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 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，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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，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；
 - (iii) 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；
 - (iv) 倘申請提出的用途須申領牌照，則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；
 - (v) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及

- (vi) 根據推定，申請地點緊連一條不少於 4.5 米闊的街道(沙頭角公路)，因此，該地點的發展密度不得超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的規限；以及
- (f) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/855 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街
14 至 24 號金豪工業大廈第一期地下 C2 號舖
經營商店及服務行業(藥房及零售店鋪)及
批發行業(藥房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/855 號)

[此時，黃令衡先生到席，而馬詠璋女士及雷賢達先生則暫時離席。]

49. 秘書報告，鄒桂昌教授就此議項申報利益，表示他在火炭擁有一個鄰近申請地點的住宅物業。委員備悉鄒桂昌教授已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(藥房及零售店鋪)及批發行業(藥房)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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，至二零一七年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可當日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可當日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了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) 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得從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批給短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》(下稱「該條例」)的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達120分鐘的防火障隔開，而且不應對有關處所的逃生途徑造成不良影響。分間有關單位／處所的工程必須符合該條例／《建築物(小型工程)規例》的規定。若有建築工程，申請人須根據該條例委聘一名註冊建築專業人士統籌有關的工程；
- (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後，便會制訂詳細的消防安全規定。在該單位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。至於有關耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/860 擬在劃為「工業」地帶的
沙田坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心地下 F3 室
經營商店及服務行業(零售商店及電腦維修)，
並闢設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/860 號)

54. 秘書報告，鄒桂昌教授已就此議項申報利益，表示他在火炭擁有一個鄰近申請地點的住宅物業。委員備悉鄒桂昌教授已就未能出席會議致歉。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議經營的商店及服務行業(零售商店及電腦維修)和闢設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由沙田鄉事委員會主席提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。沙田民政事務專員並無收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規

劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載消防安全及交通等方面的規定。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。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)，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；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。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了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給短期豁免書，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》(下稱「該條例」)的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而且不應對現時毗連的工場的逃生途徑造成不良影響；以及

(ii) 分間有關單位／處所的工程必須符合該條例／《建築物(小型工程)規例》的規定。若有建築工程，申請人須根據該條例委聘一名註冊建築業專業人士統籌有關的工程；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，便會制定詳細的消防規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及

(ii) 關於申請處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》所載的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生及曾炤基先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/3 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗榮基村以南第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段(部分)的申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/3 號)

[許智文教授此時暫時離席。]

59. 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」)的附屬公司輝強有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是這宗申請的其中四名顧問。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來； |
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來；並為香港大學土木工程系講座教授和系主任，以及香港大學交通運輸研究所前所長。該學系及該研究所的一些活動曾獲艾奕康公司贊助； |
| 陳建強醫生 | — | 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |

李美辰女士 — 為香港活力都會協會的董事，該會曾獲新鴻基公司贊助。

60. 委員備悉陳建強醫生及李美辰女士已就未能出席會議致歉。由於黃仕進教授沒有參與這宗申請，委員同意他可留在席上。鑑於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎慧雯女士及符展成先生亦可留在席上，但不得參與討論。

[雷賢達先生此時返回席上。]

61. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備回應政府部門意見的資料。這是申請人首次要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-MP/240

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗竹園村第 104 約地段第 4142 號 I 分段闢設公用事業設施裝置(電力支站)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/240 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公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的反對意見；以及

[此時，許智文教授返回席上，劉智鵬博士則暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的電力支站符合城市規劃委員會有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《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(城規會規劃指引編號 12C)。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月二十八日止；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

- (b) 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。」

66. 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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。由申請地點經一私人土地及政府土地可達下竹園路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。若這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人須向地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用等；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，由於擬議的電力支站貼近村屋，倘這宗申請獲得批准，申請人須採取適當的措施，例如把擬議電力支站的各孔口設於遠離易受影響設施的位置，以免造成噪音滋擾；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，現有的通道和連接申請地點與下竹園路的一座天橋構築物並非亦不會由路政署維修保養；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須留意，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。申請人在開展排水工程前，須就申請地段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，並取得相關擁有人的同意；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，他預計須設置消防裝置。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。申請人要留意，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設消防裝置的位

置。申請人也要留意，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訂詳細的消防規定；

- (f) 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。此外，根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的工程(包括關設電力支站構築物)，必須正式提出申請。屋宇署在申請人正式提交建築圖則後，會詳細審核有關圖則；
- (g) 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，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》；以及
- (h) 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相關指引，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，申請人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，應與相關各持份者妥善和坦誠溝通。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/454

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 156 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬及關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/454 號)

67. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應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。

68. 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。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

[主席多謝馮智文先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士及吳曙斌先生此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/445 進一步考慮擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗逢吉鄉的政府土地經營臨時厭惡性行業——豬油廠(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/445C號)

69. 秘書報告，食物及環境衛生署(下稱「食環署」)下列的代表連同高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士獲邀到席上：

- 陳家駒先生(衛生總督察 1)
- 蔣發葵先生(新界區衛生總督察(牌照))

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零一四年五月二十二日，申請人申請規劃許可，擬經營臨時厭惡性行業——豬油廠，為期五年。在《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/8》上，申請地點劃為「工業(丁類)」地帶；
- (b) 二零一四年九月十二日，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請。委員關注擬議的發展對周邊地區在空氣／氣味和水質方面會有累積影響。由於申請人須根據《空氣污染管制條例》申領指明工序牌照、根據《水污染管制條例》申領排放牌照，以及向食環署申領經營豬油廠所需的牌照，小組委員會同意延期就這宗申請作出決定，以待申請人提供關於污水處理建議地點、環

境保護署(下稱「環保署」)及食環署提供關於厭惡性行業的發牌規定及發牌後監察機制的資料；

進一步資料

- (c) 二零一四年十月二十日及十一月十四日，申請人就擬議發展的污水處理地點及安排提交進一步資料，要點撮述如下：
- (i) 豬油廠所產生的污水包含煮豬油過程中用作一般清洗的水及來自廁所的污物和廢水；
 - (ii) 來自廁所的污物和廢水會排放到化糞池及滲水井；
 - (iii) 至於煮豬油過程中用作清洗的水會經地下隔油池排至地下收集池儲存；以及
 - (iv) 申請人會定期聘用持牌的承辦商，收集收集池及化糞池的廢水，並運往屯門的望后石污水處理廠作適當的處理；
- (d) 有關發牌要求及監察機制的進一步資料載於文件第3段及附錄 F-VIII，要點撮述如下：
- (i) 《空氣污染管制條例》所規定的指明工序牌照——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，指明工序牌照的申請人應使用最好的切實可行方法，以防排放有害或厭惡性排放物，並可能要求申請人制訂空氣污染控制計劃，說明可能排放的排放物，受影響的地方以及可盡量減低潛在空氣污染的紓緩措施。在考慮指明工序牌照的申請時，環保署會評估申請人是否能採取最好的切實可行方法達到香港的空氣質素指標，以及排放物是否有害健康；

- (ii) 《水污染管制條例》所規定的排放牌照——申請人須提供有關預計耗水量的資料及排水布局設計圖。環保署在發牌時會考慮政府的水質指標及危害公眾衛生的可能性；
- (iii) 環保署的監察機制——獲授權人員可能會進行視察，確保排放情況符合規定，持牌人可能須自我監察，並在初期報告任何不符規定的情況。倘申請人未有遵從指明工序牌照及排放牌照的發牌規定，環保署可能會取消或更改有關牌照；
- (iv) 累積空氣影響評估——逢吉鄉已有兩間豬油廠，一間在營運，另一間仍在規劃。環保署對於在貼近這兩間豬油廠再開設第三間表示關注。申請人可能須在指明工序牌照的申請階段，進行累積的空氣影響評估。根據《城市規劃條例》批准這宗申請，並不表示申請人可免除要遵從其他相關污染條例(如《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》)規定的責任；
- (v) 厭惡性行業牌照——申請人須提供顯示有關處所最終布局的圖則供食環署批准。實際發牌要求／施加的條件須視乎申請的性質及內容而定。食環署會因應用作豬油廠的處所是否安全和合適、是否符合訂明的衛生標準、建築結構、消防安全水平、租契條件及規劃限制來評審申請；
- (vi) 食環署的監察機制——食環署會定期視察和檢查有關處所的衛生情況，是否符合所規定的發牌條件及要求。若有任何違反《公眾衛生及市政條例》及《厭惡性行業規例》的情況，食環署會採取檢控行動；以及
- (vii) 根據相關政府部門的記錄，申請地點的厭惡性行業牌照(提煉豬油)申請正由食環署處

理，該署於二零一二年六月向申請人發信，要求對方須遵從有關規定，並於二零一四年十月要求申請人提供資料，以符合尚未履行的規定。至於《空氣污染管制條例》及《水污染管制條例》所規定的牌照，環保署至今未有申請記錄；

規劃署的意見

- (e) 基於載於文件第 4 段的評估，規劃署依然認為這宗申請可予容忍五年。環保署署長及渠務署總工程師／新界北對申請人所提供的污水處理建議沒有負面意見。根據環保署及食環署的發牌要求，若申請人沒有遵從發牌要求，有關部門會根據相關條例對擬議的用途採取執法行動。申請人可能亦須在指明工序牌照的申請階段進行累積的空氣影響評估。

71. 一名委員關注擬議豬油廠對空氣的累積影響，認為只有在申請人向相關政府部門取得所需的一切牌照後，小組委員會才可就這宗申請批給規劃許可。李美芬博士回應說，即使小組委員會批出規劃許可，申請人仍須在豬油廠開業前根據《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》申請指明工序牌照。申請人可能須在指明工序牌照的申請階段進行累積的空氣影響評估。環保署會視乎評估的結果，可批准或拒絕該牌照申請。

72. 另一名委員詢問，申請所涉的豬油廠是否須符合最新的空氣質素指標，李博士回應說，相關的政府部門在考慮牌照申請時，會遵照最新的標準和要求。環保署首席環境保護主任(策略評估)楊維德先生確定，該署會採用最新的空氣質素指標，並補充指出，氣味影響亦是考慮牌照申請時其中一個重要的評審準則。

商議部分

73. 一名委員重申，小組委員會批准這宗申請是不恰當的，因為該豬油廠仍未取得所需的一切牌照，而且累積的空氣影響評估還未進行，環保署對此表示關注。秘書回應說，在規劃許可申請階段，考慮的焦點主要是土地用途是否協調配合。一旦

取得規劃許可，申請人仍須達到有關發牌當局的發牌要求。若規劃申請涉及無法克服的問題，相關政府部門在傳閱有關申請供發表意見時會反對該申請。關於這宗申請，相關的政府部門沒有提出反對。

74. 一名委員認為，由於申請地點附近已有兩間豬油廠，應考慮開設第三間的累積影響。楊先生回應說，當申請人根據《空氣污染管制條例》提交更多詳情後，環保署會考慮其牌照申請。他同意豬油廠是一種污染用途，委員應考慮是否批准在該區再設豬油廠。

75. 一名委員問，倘根據《空氣污染管制條例》的牌照申請不獲批准，豬油廠能否營業。楊先生回應時重申，批准這宗申請不會免除申請人遵從其他相關污染條例規定的責任。他補充說，處理能力超過每小時 250 公斤的豬油廠受環保署監管。

76. 副主席問，從環境角度而言，申請地點是否適合用作豬油廠。楊先生回應說，環保署已制定有關豬油廠最好的切實可行方法的指引，為這類工廠提供空氣污染管理的指引，並作為根據《空氣污染管制條例》申請指明工序牌照的評審指引。在考慮有關的牌照申請時，環保署或會要求申請人提交評估報告以確保豬油廠不會造成任何無法克服的空氣污染影響。倘申請人未能達到所需的發牌要求，環保署便不會批准該牌照申請。

77. 一名委員認為申請地點適合作豬油廠用途。關於環境方面的累積影響，他認為可在牌照申請的階段處理。

78. 一名委員詢問，環保署是否曾就該區若有三間豬油廠營運空氣質素會如何進行初步評估。楊先生回應說，一間豬油廠已取得指明工序牌照，而另一間豬油廠正在申請該牌照。至於第三間，現階段未有資料。不過，申請人或須在牌照申請階段進行累積的空氣影響評估。

79. 副主席總結說，累積影響的問題會在牌照申請階段處理。由於相關政府部門對擬議的用途不表反對，這宗申請可獲批給臨時規劃許可。委員表示同意。

80. 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，有效期為五年，至二零一九年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建建議，在規劃許可有效期內，工廠的貨物交收時間限於上午八時三十分至下午二時三十分，而作業時間則限於上午八時三十分至下午五時三十分；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)，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；
- (e) 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)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；以及
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，現在這宗申請是關於屬厭惡性行業的豬油廠。申請人須分別根據《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》申領排放牌照及指明工序牌照。逢吉鄉已有兩間豬油廠，一間正在營運，另一間仍在規劃。環保署署長關注在貼近這兩間豬油廠開設第三間的問題。申請人或須在

申請指明工序牌照時進行累積的空氣影響評估。根據《城市規劃條例》批准規劃申請，並不表示申請人可免除要遵從其他相關污染條例(如《水污染管制條例》及《空氣污染管制條例》)規定的責任。須提醒申請人，他有責任提供適當的設施，並完全遵照相關的法例規定處理所產生的污水和廢水，並將之排放；

- (b) 留意食物環境衛生署的意見，擬議的發展必須取得厭惡性行業牌照。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)只會在相關部門認為有關處所安全和適合用作豬油廠的情況下才會處理有關牌照申請。只有在所訂明的衛生標準、建築結構、消防安全、租契條件及規劃限制都符合要求時，才會簽發這類牌照。發牌要求／條件載於文件的附錄 F-VIII，而實際的發牌要求／條件會視乎申請的性質和內容而定。持牌人須時刻遵守所有發牌要求和條件及相關法例。食環署署長亦會定期巡查，檢查有關處所的衛生情況及是否符合發牌要求。倘申請人沒有履行發牌規定，食環署會根據《公眾衛生及市政條例》及《厭惡性行業規例》檢控申請人。」

[主席多謝食環署的代表陳家駒先生及蔣發葵先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[此時，馬詠璋女士、符展成先生及曹榮平先生離席，凌嘉勤先生則返回席上。]

82. 主席此時接手主持會議。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/453 在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉
第107約地段第922號
臨時露天存放雜項材料及闢設貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/453號)

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雜項材料及闢設貨倉，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。主要意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的西面和鄰近一帶有易受影響用途，即住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請，因為申請的露天貯物及貨倉用途與鄰近現有的鄉村和農耕景致不相協調；
 - (iii) 漁農自然護理署署長從農業的角度不支持這宗申請，因為申請地點附近有非常活躍的農業活動，以及申請地點的復耕潛力頗高；以及

- (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是在逢吉鄉「農業」地帶內的有關土地仍然適宜耕種；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；毗鄰申請地點一帶沒有同類申請獲得批准；批准這宗申請會立下不良先例；倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對區內的環境和基建設施供應造成負面影響，亦會導致農地流失；以及這是一宗涉嫌「先破壞，後建設」的個案。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。臨時露天存放雜項材料及闢設貨倉的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。此外，申請人沒有提供資料，以證明為何無法在北面較遠處的「工業(丁類)」地帶內物色合適地點作擬議發展。擬議發展與四周饒富鄉郊特色的土地用途不相協調，以及附近的露天貯物／貯物場及停車處均屬涉嫌違例發展。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可作露天貯物用途，並且有政府部門提出負面意見，而公眾人士亦反對這宗申請。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為擬議發展與四周主要是民居／住用構築物和農地並饒富鄉郊特色的土地用途不相協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可。此外，亦有政府部門提出負面意見，而公眾人士也反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令「農業」地帶內的其他同類申請數目激增。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士出席會議，解答委員的查詢。李博士於此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/706

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦田路東面
第 114 約地段第 1691 號餘段(部分)及
第 1691 號 E 分段和毗連政府土地興建屋宇，
並略為放寬建築物高度限制和
進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/706 號)

86. 秘書報告，陳錦敏亞洲有限公司和景藝設計有限公司是這宗申請的其中兩家顧問公司。以下委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士

符展成先生

} 目前與景藝設計有限公司有業務往來；以及

黃仕進教授

— 為香港大學土木工程系系主任及講座教授，以及香港大學交通運輸研究所前所長，該系和該研究所的一些活動曾獲陳錦敏亞洲有限公司贊助

87. 委員備悉符展成先生已離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而黃仕進教授沒有涉及直接利益，黎慧雯女士則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

88. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

商議部分

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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/8 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1380 號(部分)、第 1385 號 B 分段(部分)、第 1385 號 C 分段(部分)、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號 C 分段(部分)及第 1387 號餘段(部分)和毗連政府土地興建社會福利設施(殘疾人士宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/8 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 興建社會福利設施(殘疾人士宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，但沒有就這宗申請提出意見。北區民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對。然而，一名河上鄉原居民代表表

示，殘疾人士宿舍的營辦人應負責處理該設施的衛生及排污事宜。此外，由於有人曾目睹殘疾人士宿舍的住客在宿舍附近遊蕩，因此有關營辦人應妥為看管宿舍的住客；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。至於區內人士對申請地點的衛生及排污的關注，相關政府部門(包括食物環境衛生署及渠務署)對這宗申請不表反對。此外，倘申請獲得批准，當局可施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實排水建議，從而回應上述關注。為避免殘疾人士宿舍的住客在附近地方遊蕩，申請人已就殘疾人士宿舍的管理事宜作出澄清。

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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月二十八日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請所核准的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他構築物。申請人須立即採取行動，移除該等未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，地段擁有人／設施營辦人應向地政總署申請短期豁免書及短期租約，以涵蓋臨時構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括但不限於繳付費用及地價等。倘不予批准，或條款及條件不獲接納，則縱使獲批規劃許可，擁有人／營辦人可能仍須移除臨時構築物；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 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(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途；
 - (ii) 倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵得屋宇署的批准及同意，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；
 - (iii) 對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而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；

- (iv) 倘申請的擬議用途須領取牌照，申請人須留意，申請地點上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附加的其他相關規定；
 - (v) 就上述(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道；以及
 - (vi) 倘申請地點並非緊鄰一條至少闊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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的要求。消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地方並無公共污水渠可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不須維修保養任何由河上鄉路通往申請地點的通道；
- (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)，申請人須採取以下措施：

- (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排；
- (ii) 在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/376 擬在劃為「農業」地帶的古洞南蓮塘尾
第 100 約地段第 1494 號 B 分段餘段(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(總水錶房和
電訊及廣播設備室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/376 號)

94. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司生耀投資有限公司提交。符展成先生現時與新世界公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉符展成先生已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(總水錶房和電訊及廣播設備室)；
- (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，因為申請地點具復耕潛力。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到合共三份公眾意見書，分別來自兩名北區區議員及世界自然基金會香港分會。雖然其中一名北區區議員支持這宗申請，認為擬議的發展可切合有關人士的需要，但另一名北區區議員及世界自然基金會香港分會則反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的公用設施裝置雖有利於申請地點西北面的私人屋邨發展，但該發展項目卻沒有預留空間闢設這類裝置；以及擬議的發展會影響周邊環境及風水。北區地政專員表示，當區的北區區議員、蓮塘尾的原居民代表及營盤的居民代表均反對這宗申請，理由包括擬議的發展會影響周邊地區的環境及風水；以及擬議的發展會改變農地的用途和影響申請地點內現有的東江水管；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，認為有需要闢設擬議的公用設施裝置，以應付蓮塘尾約 80 幢新界豁免管制屋宇所需。至於公眾的負面意見，擬議的發展規模細小，與周邊的土地用途並非不協調。擬議的發展對周邊地區的交通、環境、排水及景觀不會造成很大的不良影響，而相關的政府部門(包括水務署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月二十八日止；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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，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。」

98. 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，申請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會獲批准。倘該處批出短期豁免書，可附加條款和條件，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／新界西以下的意見：
 - (i) 有關的公用設施裝置的總樓面面積及上蓋面積須分別符合《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條及第20條的規定；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 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；

- (iv) 關於上述第(b)(ii)段，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途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
 - (v) 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；
 - (vi) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；以及
 - (vii) 政府致力推廣締造優質及可持續的建築環境。為配合此項政策，有關的發展項目應盡可能加入可持續建築設計的規定，包括建築物間距、建築物後移距離及綠化率；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人提交的繪圖所顯示毗連粉錦公路及位於第 100 約地段第 1494 號 B 分段餘段內的臨時車輛通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的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通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點邊界沿路都有一些樹，申請人在進行擬議的挖土工程時，須採取良好的地盤施工方法，以免損害現有的樹木(包括其根部)；
- (e) 留意機電工程署署長以下的意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜的準線圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及有關的準線圖，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，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》；
- (f) 留意電訊管理局總監的意見，申請人為電訊及廣播服務而設的接達設施，須遵照《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-84 號及由電訊管理局發出的《在樓宇內敷設接達設施以提供電訊和廣播服務的工作守則》的規定提供；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 由於擬議的總水錶房事宜與相關的內部供水系統的水管設計有關，申請人在進行任何內部供水系統建造工程前，須向水務署提交有關設計及相關文件，並連同一份填妥的 WWO 542 表格(申請供水／要求水務監督施工書)以供審批；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
- (i) 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相關指引，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，申請人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；以及
- (j) 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。」

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/377 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的上水粉錦公路前建德公立學校的政府土地的最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.48 倍)，以作准許的私人住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/377 號)

99. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交，身為地政總署助理署長／區域(3)的陳永堅先生和目前與地政總署有業務往來的黎慧雯女士在這宗申請中有直接利益，故小組委員會同意請陳永堅先生和黎慧雯女士暫時離席。

[陳永堅先生和黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬最高地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.48 倍)以作准許的私人住宅發展的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自兩名北區區議員和蓮塘尾、長瀝、蕉徑及營盤的村代表。其中一名北區區議員對這宗申請有所保留，並表示應徵詢附近村民的意見，而另一名北區區議員和各村代表則反對這宗申請，理由包括前建德公立學校的校舍應予保留並活化為社區會堂和社區中心，因為村內沒有這些設施；發展擬議的住宅，會令附近的交通情況惡化，並影響附近村民的生活。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、蓮塘尾原居民代表、營盤居民代表、長瀝原居民代表、蕉徑居民代表和歌賦嶺客戶服務中心經理基於風水問題和上述那名北區區議員和各村代表提出的相同理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於區內人士基於前建德公立學校的校舍應予保留並活化為社區會堂和社區中心而反對這宗申請，規劃署曾於二零一二年十二月就有關把申請地點由「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶的建議徵詢相關的政府部門，當時這些部門均表示無意保留申請地點作「政府、機構或社區」用途。況且，

與附近地區共用社區會堂和社區中心，已可應付區內對這些設施的需求。北區民政事務專員正與相關部門物色合適用地，興建北區社區會堂。關於對區內交通會有不良影響的問題，運輸署署長認為增建七個住宅單位，對交通的額外影響甚微，現有的道路網可以負荷。至於風水問題，在規劃上並不是重要的考慮因素。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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十一月二十八日止；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) 在申請地點的地契條款加入有關保護樹木及園景設計總圖的條文，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的地契條款加入有關進行噪音影響評估和排污影響評估的規定，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點的地契條款加入有關劃設水務專用範圍的規定，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在申請地點的地契條款加入有關設置消防裝置和滅火水源的規定，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

103. 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，賣地章程／文件中須反映有關保留申請地點西北邊界附近兩棵樟樹的意向；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

(i) 留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 和第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於申請地點的發展。因此，這項發展的非強制性或非必要機房如符合上述《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載的規定，或可根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積內。此外，任何有蓋停車場如符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號所載的規定，或可根據《建築物條例》計入總樓面面積內；以及

(ii) 政府致力推廣締造優質及可持續的建築環境。為配合此項政策，有關的發展項目須盡可能加入可持續的建築設計元素，包括樓宇間距、樓宇後移及申請地點的綠化率。因此，載於《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 號的《可持續建築設計指引》，到了審批建築圖則的階段，即申請人就擬議發展項目的環保／適意設施和非強制性／非必要機房及設施申請總樓面面積寬免時，才須按照《建築物條例》實行；

(c) 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；以及

(d) 留意消防處處長的意見：

(i) 消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定；以及

(ii) 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。」

[主席多謝李美芬博士和吳曙斌先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[陳永堅先生和黎慧雯女士此時返回席上。]

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生和何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生，此時獲邀到席上。]

議程項目 28

擬修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 14/14 號)

104. 秘書報告，擬議的修訂項目涉及改劃豫豐花園所在地區的土地用途，以反映已完成的發展項目(修訂項目 A1)，以及改劃包含私人土地段的一塊土地，以便捐贈予博愛醫院，以興建擬議的長者護理中心(修訂項目 B)。恒基兆業地產有限公司(下

稱「恒基公司」)是豫豐花園的發展商，也是該塊私人土地的捐贈者。下列委員就這議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 現時與恒基公司有業務往來；
- 符展成先生 — 現時與恒基公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 香港中文大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 邱榮光博士 — 大埔環保會總監，而該會曾獲恒基公司的捐款；
- 梁慶豐先生 — 香港大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 黃仕進教授 — 香港大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 陳建強醫生 — 其配偶是美麗華酒店企業有限公司的高級經理，而該公司是恒基公司其中一間附屬公司；他本人是香港活力都會協會召集人，而該協會曾獲恒基公司的贊助；以及
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲恒基公司的贊助。

105. 委員備悉鄒桂昌教授、梁慶豐先生、陳建強醫生和李美辰女士因事未能出席會議，而符展成先生已離席。根據城市規劃小組委員會(下稱「城規會」)所採納的程序和做法，由於豫豐花園和擬議的長者護理中心只是規劃署所建議分區計劃大綱圖的修訂項目；因此，只需把黎慧雯女士、邱榮光博士和黃仕進教授就這議項涉及的利益記錄在案，他們便可留在席上。委員同意。

106. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生借助投影片，簡介文件所詳載有關《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY/6》的擬議修訂事項，並陳述下列要點：

背景

- (a) 二零一四年三月二十一日，城規會鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)原則上同意，福亨村路以西的「綜合發展區」地帶應予以改劃，以反映已完成的發展項目(即豫豐花園和福亨村路花園)，並把「綜合發展區」地帶周邊的餘下地區，劃定為適當的土地用途地帶；
- (b) 《二零一四年施政報告》公布，政府會繼續多管齊下為長者增加資助安老宿位，包括推行「私人土地作福利用途特別計劃」。為配合政府的政策，當局已選定福亨村路以東的用地，以興建擬議的長者護理中心；以及
- (c) 現藉修訂大綱圖的機會，把主要涵蓋已建成的港深西部公路高架段下方的地區改劃，以反映「道路」的用途；

分區計劃大綱圖所載事項的擬議修訂

修訂項目 A1

- (d) 當局建議改劃豫豐花園所在地區(約 3.10 公頃)的土地用途，由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並訂明下列限制，以反映已完成的發展項目：
 - 最大住用總樓面面積為 74 947 平方米；
 - 最大非住用總樓面面積為 3 859 平方米；以及
 - 最高建築物高度為主水平基準上 62 米；
- (e) 按政府的規定，現時的发展項目提供 34 個公眾泊車位、八個公眾貨車泊車位及兩個垃圾收集站，在《說明書》中會訂明，在計算非住用總樓面面積時，已豁免計算這些設施的樓面面積；

修訂項目 A2

- (f) 建議改劃福亨村路所在地區(約 0.75 公頃)的土地用途，由「綜合發展區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；

修訂項目 A3

- (g) 在緊貼藍地大街的豫豐花園南面界線，有一條狹長土地，當中部分原預留作街市；不過，食物環境衛生署署長已證實，無需使用該部分的土地興建街市。該條土地的餘下部分，為一至兩層高的民居和空置構築物佔用，並包括業權分散的私人地段；
- (h) 既然不再需要興建擬議的街市，整條土地可進行發展／重建作住宅用途。因此，建議改劃該條土地(約 0.39 公頃)，由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂明下列發展限制：
- 最高地積比率為 2.1 倍；
 - 最大上蓋面積為 40%；以及
 - 最高建築物高度為 36 米(不包括停車場)和 12 層(不包括停車場)；

修訂項目 A4

- (i) 緊貼福亨村路而三面為豫豐花園所圍繞的地區(約 0.46 公頃)，主要為一間泡沫塑料工廠和一間金屬工場佔用。為鼓勵重建該區，以淘汰舊式工廠和工場，建議把該區由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂明下列發展限制：
- 最高地積比率為 2.1 倍；
 - 最大上蓋面積為 40%；以及
 - 最高建築物高度為 36 米(不包括停車場)和 12 層(不包括停車場)；

修訂項目 A5

- (j) 位於妙法寺以北，緊貼青山公路-藍地段的地區(約 0.37 公頃)，現為一間二手車公司、一間地產代理和一間附設貨倉的物流公司佔用。該地區會受交通噪音影響，較適宜進行商業用途，因此當局會鼓勵在該處發展商業活動，以應付區內對零售和商業設施的需要。現建議把該地區改劃為「商業」地帶，並訂明下列限制：
- 最高地積比率為 3.6 倍；以及
 - 最高建築物高度為 12 層，包括停車場在內(36 米)；

修訂項目 B

- (k) 福亨村路以東的地區(約 1.24 公頃)，主要涵蓋擬捐贈予博愛醫院作擬議長者護理中心的私人土地。這項擬議發展，是根據「私人土地作福利用途特別計劃」已提交當局考慮的建議項目之一，旨在興建約 1 400 個備有輔助設施的長者護理宿位，包括提供康復和治療服務。目前，該地區主要為臨時停車場和臨時地盤辦事處佔用；
- (l) 擬議發展的最大總樓面面積為 35 000 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 50 米。主水平基準上 50 米的擬議建築物高度，較西面的豫豐花園(最高建築物高度為主水平基準上 61.13 米)約低 12 米，並較東面的高架港深西部公路(路面約為主水平基準上 38 米)約高 12 米，與四周的環境相互協調；
- (m) 為推進長者護理中心的擬議發展，建議把「住宅(丙類)」、「政府、機構或社區」及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並訂明下列限制：
- 最大總樓面面積為 35 000 平方米；以及

- 最高建築物高度為主水平基準上 50 米；

修訂項目 C

- (n) 主要涵蓋港深西部公路高架段下方的地區，佔地約為 5.27 公頃。它是一整片大多空置的政府土地，現時劃為「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶。現藉修訂大綱圖的機會，把有關土地改劃為顯示為「道路」的地帶，以反映已建成的公路；

對分區計劃大綱圖的《註釋》的擬議修訂

- (o) 修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》，以納入對「住宅(乙類)4」支區的備註，以反映最大住用總樓面面積、最大非住用總樓面面積和最高建築物高度的限制；
- (p) 修改「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以納入對「政府、機構或社區(1)」支區的備註，以反映最大總樓面面積及最高建築物高度的限制。此外，也納入略為放寬有關限制的條文；以及
- (q) 把福亨村路以西「綜合發展區」地帶的《註釋》下的備註刪除；

修改分區計劃大綱圖的《說明書》

- (r) 因應上述的擬議修訂，分區計劃大綱圖的《說明書》已作修改。當局也藉這機會，把各土地用途地帶的一般資料更新，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況；以及

諮詢

- (s) 二零一四年九月二日，當局諮詢屯門區議會。屯門區議會對分區計劃大綱圖的擬議修訂，並無異議。

107. 在回應主席對「綜合發展區」地帶的發展限制的查詢時，屯門及元朗西規劃專員林智文先生說，該「綜合發展區」地帶受限於 2.0 倍的最大住用地積比率、0.11 倍的最大非住用地積比率，以及連平台在內合計 17 至 18 層(即主水平基準上 61.1 米)的最高建築物高度的限制。

108. 主席留意到，修訂項目 A3 和 A4 的用地，會由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，修訂項目 A5 的用地則改劃為「商業」地帶，而這三塊用地的未來發展商，均無需向城規會提交總綱發展藍圖，以供考慮。林先生解釋說，改劃修訂項目 A1 和 A2 的用地，旨在反映根據豫豐花園核准總綱發展藍圖(申請編號 A/TM-LYTT/110)已完成的發展項目。公眾休憩用地已移交相關的政府部門，以負責管理和保養維修。至於修訂項目 A3 和 A4 的相關用地，由於所涉範圍細小，因此認為無需規定就日後住宅發展提交總綱發展藍圖。至於修訂項目 A5，由於用地緊貼青山公路一藍地段，會受交通噪音影響，因此認為較適宜進行商業用途。

109. 關於修訂項目 A3，主席認為相關用地的布局設計狹長，住宅發展未必是最適合的用途。一名委員贊同，並認為在相關用地進行未來的住宅發展，會對只有單線行車的藍地大街造成惡劣的交通影響。林先生在回應時說，部分相關用地原預留興建街市，所涉面積約為 1 000 平方米，與屯門一些近期出售的用地面積相近。因此，當局認為該用地倘配合適當的規劃設計，可容納興建小型的住宅項目。至於技術可行性和可能造成交通影響的關注，林先生說在進行部門諮詢期間，並無收到相關政府部門的負面意見。

110. 主席留意到，修訂項目 A1 至 A5 主要是為反映已完成的發展項目。鑑於委員對修訂項目 A3 的關注，他詢問倘修訂項目 A1 至 A5 暫予擱置，以待進一步研究，會否對該區的發展有任何影響。林先生回應說，影響會很小；因豫豐花園(修訂項目 A1)和公眾休憩用地(修訂項目 A2)已完成發展，而「綜合發展區」地帶(即修訂項目 A3、A4 和 A5)的剩餘地區位置分散而且細小，主要包含不同業權的私人地段，難以進行重建。

111. 一名委員詢問，倘把剩餘地區改劃作住宅及／或商業用途，會否對豫豐花園的發展商有利。林先生在回應時說，由於

剩餘地區包含業權分散的私人地段，而豫豐花園已出售，因此認為該發展商不會因改劃建議而獲得特別利益。

112. 一名委員詢問，究竟是否需要改劃該「綜合發展區」用地，以反映已完成的發展項目。主席在回應時說，在發展項目完成後而改劃相關的「綜合發展區」地帶，旨在便利日後更改現有的發展項目時，無需提交總綱發展藍圖。當局會按年檢討全港的「綜合發展區」用地，並提交報告予城規會考慮，以監察有關進展。秘書補充說，小組委員會已在二零一四年三月二十一日檢討該「綜合發展區」用地，並原則上同意將之改劃，以反映已完成的發展項目，並就「綜合發展區」地帶內的剩餘地區，劃定適合的土地用途。

113. 主席建議而委員同意，由於並不急於改劃該「綜合發展區」用地，以反映現有的發展項目；應由相關政府部門進一步研究，以確定沿藍地大街的剩餘地區的最適合用途。

114. 經討論後，主席總結而委員同意，應把藍地及亦園分區計劃大綱核准圖的擬議修訂項目 A1 至 A5 撤銷，但跟進修訂項目 B 和 C。委員也同意，應把大綱圖、其《註釋》及《說明書》予以適當修訂，以反映小組委員會對修訂項目 A1 至 A5 的決定。

115. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意撤銷修訂項目 A1 至 A5，以及跟進修訂項目 B 和 C，並按文件第 4.9 段和第 4.10 段所載，修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTYY/6》；
- (b) 同意在刪除修訂項目 A1 至 A5 的提述後，則載於文件附件 II 的《藍地及亦園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTYY/6B》（展示時重新編號為 S/TM-LTYY/7），以及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》（下稱「條例」），予以展示；

- (c) 在刪除修訂項目 A1 至 A5 的提述後，採納載於文件附件 IV 的《說明書》，以示明城規會就該分區計劃大綱圖上相關土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意經修訂後的《說明書》，適宜連同分區計劃大綱草圖一併展示。

116. 委員備悉，作為一般做法，在按條例公布分區計劃大綱草圖之前，秘書會詳細查核該草圖，包括其《註釋》和《說明書》，並會作適當更訂。如有重要修改，則會提交城規會考慮。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/282 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行分層樓宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/282 號)

117. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是這宗申請的其中三家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 一 現與景藝公司有業務往來；
- 符展成先生 一 現與英環公司及景藝公司有業務往來；以及

- 黃仕進教授
- 香港大學土木工程系講座教授兼系主任，以及香港大學交通運輸研究所前所長，而陳錦敏公司曾贊助該學系和該研究所的一些活動。

118. 委員備悉符展成先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而黃仕進教授不涉及直接利益，黎慧雯女士亦沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

119. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十三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，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

120. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

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
(商店及服務行業、食肆、娛樂場所及辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/445 號)

121. 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」)的附屬公司必衝投資有限公司提交，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」)是這宗申請的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 現與新鴻基公司有業務往來；
- 符展成先生 — 現與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來；
- 陳建強醫生 — 香港活力都會協會召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會董事會成員，該會曾獲新鴻基公司贊助。

122. 委員備悉陳建強醫生及李美辰女士因事未能出席會議，而符展成先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，故小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，但應避免參與討論。

123. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十八日要求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，以回應相關政府部門的意見。申請人特別表明，需要更多時間聯繫相關政府部門，以便擬備所需的補充資料，為申請提供進一步理據。這是申請人第三次要求延期。

124. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/337 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段作臨時私人游泳池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-TT/337 號)

簡介和提問部分

125. 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) 為批給作臨時私人游泳池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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34B)。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年十二月十日至二零一七年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年三月九日或之前)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；
- (d) 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)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；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

128. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涵蓋的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。短期豁免書第 3179 及第 3180 號分別涵蓋地段第 3314 號 A 分段及 3314 號餘段，容許在有關土地上作私人游泳池連附屬濾水機房。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁

有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點經一條由深涌路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及其他私人土地上。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；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘申請地點的排水安排有所改動，申請人應通知相關政府部門；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 32

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/3

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 1862 號(部分)的申請地點由「康樂」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/YL-LFS/3 號)

129. 秘書報告，這宗申請由俊和建築工程有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是這宗申請的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 現與英環公司有業務往來； |
| 黃仕進教授 | — 香港大學土木工程系講座教授兼系主任，以及香港大學交通運輸研究所前所長，而俊和建築工程有限公司及陳錦敏公司曾贊助該學系和該研究所的一些活動； |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會董事會成員，該會曾獲俊和發展集團有限公司贊助；以及 |
| 陳建強醫生 | — 香港活力都會協會召集人，該會曾獲俊和發展集團有限公司贊助。 |

130. 委員備悉李美辰女士及陳建強醫生因事未能出席會議，而符展成先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而黃仕進教授不涉及直接利益，故小組委員會同意他可留在席上。

131. 秘書報告，申請人於二零一四年十一月十三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，以回應警務處處長的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

132. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/920 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 107 號(部分)、第 110 號(部分)、
第 113 號(部分)、第 114 號(部分)、第 115 號
A 分段(部分)及第 116 號(部分)進行
臨時露天存放用途及闢設倉庫(瓷器餐具)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/920 號)

簡介和提問部分

133. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請背景；

- (b) 進行臨時露天存放用途及闢設倉庫(瓷器餐具)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近和沿通道(屏廈路)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在兩個法定公眾查詢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無接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對這宗申請不表反對。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即相關政府部門沒有負面意見。儘管環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注，以及緩解對環境可能造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和工場活動。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、熔解、拆卸或其他工場活動；
- (d) 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圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年一月九日或之前)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三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可再次因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任何與發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人地段接達屏廈路。元朗地政處不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 須採納環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，須在申請地點內提供足夠空間，讓車輛轉動；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人所提交的保護樹木和美化環境建議，申請地點共有 16 棵樹，而所有樹木會被保留。不過，按該署的實地視察所見，申請地點共有 17 棵樹(包括一棵枯樹)，因此，須補種樹木以替代枯樹；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則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安全規定。關於擬備消防裝置建議的規定，載於文件附錄 V；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就用地的現有構築物給予批准，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適用於申請用途給予意見。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(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建辦公室和開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵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。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 條及第 41D 條，設有從街道通往該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

- (j) 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所需的標準。」

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/922 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 1805 號(部分)、
第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、
第 1831 號(部分)、第 1832 號(部分)及
第 1836 號(部分)闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/922 號)

簡介和提問部分

137. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時物流中心，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是通道沿路有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的要求，因為相關政府部門並沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並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，以限制作業時間、活動種類及進出申請地點的車輛類型。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (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切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、汽車修理及工場活動；
- (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》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭在申請地點進出；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)落實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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年五月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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(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；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

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，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可因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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經其他私人地段通往屏廈路。地政總署不保證給予通行權。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。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；

- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近的易受影響用途造成的環境影響；
- (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，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。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。申請人須留意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物給予許可，因此屋宇署不宜就有關構築物是否適用於申請用途給予意見。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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時構築物)，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。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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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。」

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/923 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3138 號餘段(部分)、第 3139 號(部分)、第 3141 號(部分)、第 3142 號、第 3143 號(部分)、第 3144 號(部分)、第 3145 號、第 3146 號、第 3148 號餘段、第 3149 號餘段、第 3190 號餘段、第 3198 號 B 分段及第 3200 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/923 號)

簡介和提問部分

141. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時汽車服務中心，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的民居位於約 55 米外)及通道沿路有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時汽車服務中心的用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前並無計劃／已知意向要落實該「綜合發展區」地帶的規劃用途。因此，以臨時性質批准這宗申請，並不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的要求，因為相關政府部門並沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點而證明屬實的環境投訴。為紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間及不得進行汽車噴漆活動。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 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，至二零一七年十一月二十八日止，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八時在申請地點進行作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 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汽車噴漆活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)落實獲接納的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)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；
- (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(即在二零一五年八月二十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)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；

- (l) 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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

144. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地(約 105 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予以鼓勵。申請地點可經政府土地通往流浮山道。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。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。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。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；

- (d) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬種植的樹木數量太少。申請人應考慮把一號構築物及三號構築物後移，以便沿申請地點南面和北面邊界栽種樹木。因此，申請人須提交經修訂的保護樹木及美化環境建議；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定。有關制定消防裝置建議的要求載於文件附錄 III；
- (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，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定。」

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-HT/924 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1103 號餘段(部分)、第 1104 號餘段、第 1105 號、第 1106 號(部分)、第 1107(部分)、第 1131 號(部分)、第 1132 號(部分)、第 1138 號(部分)、第 1139 號 A 分段餘段、第 1139 號餘段(部分)、第 1140 號(部分)、第 1141 號餘段、第 1142 號、第 1143 號餘段(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)及第 1169 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機械及建築材料，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/924 號)

簡介和提問部分

145. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，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機械及建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的民居位於約 20 米外)及通道沿路有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公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的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時露天存放建築機械及建築材料並闢設附屬辦公室的用途可予容忍三年。雖然擬議臨時露天存放建築機械及建築材料並闢設附屬辦公室的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前並無計劃／已知意向要落實該「康樂」地帶的規劃用途。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的規劃意向。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的要求，因為相關政府部門不表反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並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，以限制作業時間、在申請地點周邊五米範圍內存放物料的堆疊高度及進出申請地點的車輛類型，以及禁止進行工場活動。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 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，至二零一七年十一月二十八日止，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八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 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；
- (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修理、拆卸、組裝及工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的車輛(包括重型貨車、貨櫃車拖架及拖頭)在申請地點進出、停泊或操作；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)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；
- (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(即在二零一五年八月二十八日或之前)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(即在二零一五年一月九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月二十八日或之前)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；
- (o) 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(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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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) 如申請人所建議，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。」

148. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經私人地段及政府土地通往廈村路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，在展開排水工程前，申請人須就其在地段界線以外地方進行的工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (f) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (g) 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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由廈村路通往申請地點的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見並取得其批准。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鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。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。申請人須依循文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引，並須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。此外，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。然而，申請人須備悉，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人所提交的資料，申請地點內所有現有樹木將予保存，並擬沿申請地點的南部和北部栽種新樹。至於在毗連「鄉村式發展」地帶的界線，則會栽種兩行樹木。然而，根據觀察所得，有些樹木已受損，須種植新樹代替；
- (k) 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，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。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

- (1) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定。」

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員林智文先生，以及簡國治先生、何劍琴女士及趙崇栢先生出席會議解答委員的提問。林先生、簡先生、何女士及趙先生於此時離席。]

議程項目 37

其他事項

149. 餘無別事，會議於下午五時零七分結束。