

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年五月二十二日下午二時三十分舉行的  
第 533 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

李美辰女士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

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)  
關偉昌先生

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)  
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

### **因事缺席**

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

陳福祥先生

### **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  
黎惠儀女士

### 議程項目 1

通過二零一五年五月八日第 532 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零一五年五月八日第 532 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 一般事宜

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、屯門及元朗西規劃專員林智文先生、荃灣及西九龍規劃專員周日昌先生、高級城市規劃師／都會區關婉玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

二零一四／一五年度對新界區法定圖則上

指定為「綜合發展區」的用地的檢討

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/15 號)

[公開會議]

3. 高級城市規劃師／都會區關婉玲女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 一九九九年五月，城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過了關於「綜合發展區」的指引，並同意每年檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地。有關檢討有助小組委員會考慮可否把合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以及監

察「綜合發展區」的發展進度；

- (b) 截至二零一五年三月底，新界區共有 68 塊「綜合發展區」用地，包括兩塊劃作此地帶不足三年的用地。這次檢討涵蓋 66 塊「綜合發展區」用地，其中 26 塊未有核准的總綱發展藍圖，其餘 40 塊則有核准的總綱發展藍圖；
- (c) 由於有迫切需要加快供應房屋用地，因此已優先處理涉及房屋用地的用途地帶修訂。日後進行分區計劃大綱圖修訂工作時，會趁機加入先前獲同意的「綜合發展區」用地的用途地帶修訂；

[黃仕進教授、許智文教授及劉智鵬博士此時到席。]

未有核准的總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (d) 在 26 塊未有核准的總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，22 塊擬繼續劃作「綜合發展區」地帶。在這 22 塊用地中，兩塊已有發展建議，現正積極跟進有關建議，並正擬備總綱發展藍圖；另有兩塊的核准的總綱發展藍圖已失效，申請人現正檢討用地的發展建議；有八塊的土地用途建議檢討，要待正進行或擬進行的規劃研究有結果才有定案；其餘 10 塊則涉及交通、環境及／或視覺影響的問題，必須妥為解決。建議把這些用地繼續劃作「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件的附錄 I；
- (e) 其餘四塊位於廈村的用地(NTW 10 至 13)先前已獲小組委員會同意改劃作「住宅(戊類)」地帶，但由於有關用地位於「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「洪水橋新發展區研究」)的範圍內，改劃地帶事宜已暫緩處理。這些用地的詳細資料載於文件的附錄 II；

[黃令衡先生、黎慧雯女士、楊維德先生此時到席。]

有核准的總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (f) 有核准的總綱發展藍圖的 40 塊「綜合發展區」用地中，35 塊正處於不同的落實階段，當局建議保留這些用地，確保發展建議按照核准的總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。這些用地中有八塊正在施工或已部分落成、有四塊的建築圖則已獲核准或正在擬備、有一塊涉及處理中的新規劃申請、有 14 塊正處理有關的換地／契約修訂事宜、有四塊的發展初見落實、有四塊經檢討後並無改劃的迫切需要。建議把這些用地繼續劃作「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件的附錄 III；
  
- (g) 小組委員會先前已同意改劃的三塊用地，包括元朗青山公路洪水橋段的用地(即尚城)、屯門福亨村路與藍地大街交界的用地(即豫豐花園)，以及元朗屏山青山公路以北和屏廈路以東的用地(即芙蓉園)，有關的發展項目均已落成。不過，這三個「綜合發展區」地帶都有部分地方不涵蓋於核准的計劃內，因此，要待餘下的這些地方的用途地帶檢討完成後，才會把有關這些用地的修訂建議提交小組委員會考慮。改劃這些用地的進展情況詳載於文件的附錄 IV；
  
- (h) 東涌市中心一塊用地的住宅發展項目已經落成，申請人也履行了有關的規劃許可附帶條件，建議待當局完成「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究—可行性研究」後改劃該用地的用途地帶，以反映該用地發展完成後的狀況和獲批准的用途。建議改劃該用地的詳細理據載於文件的附錄 V；
  
- (i) 位於馬灣島東灣和東灣仔的用地(即珀麗灣)大部分建築工程已完成，故具潛力改劃作其他用途地帶。待運輸署批准了交通安排應變計劃及申請人履行所有規劃許可附帶條件後，建議改劃該用地以反映發展完成後的狀況。建議改劃該用地的用途地帶的詳細理據載於文件的附錄 VI；以及

(j) 總括而言，在所檢討的 66 塊用地中，57 塊擬繼續劃作「綜合發展區」地帶，七塊已獲同意改劃作其他用途地帶，一塊擬改劃作其他用途地帶，其餘一塊則具潛力改劃作其他用途地帶。

4. 主席扼要重述，每年為「綜合發展區」用地進行檢討，旨在積極促進發展，並藉此密切監察發展進度。有核准的總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，落實發展時或會遇到困難。「綜合發展區」用地的發展停滯不前，或可歸因於發展參數的限制、現正進行的規劃研究、基建及環境問題。此外，「綜合發展區」用地在發展完成後進行改劃，優點在於可提供彈性，以便日後更改用途。

5. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應主席的問題，表示改劃東涌市中心的「綜合發展區」用地可提供彈性，以便日後將之改作其他用途，例如把非住用部分改作宗教機構及學校用途，無須申請規劃許可。不過，即使不改劃有關用地，也不會對已完成的發展項目的住宅用途帶來任何影響。關女士回應主席的問題時表示，由於發展需時，因此「綜合發展區」用地每年的發展進度普遍不大。

6. 鑑於「綜合發展區」用地的發展進度每年變動不大，小組委員會認為可每兩年才為「綜合發展區」用地進行檢討，無須每年檢討一次，以節省資源優先處理其他規劃工作，特別是改劃作房屋用地的用途地帶修訂工作。小組委員會要求秘書處檢討相關的城市規劃委員會規劃指引，以落實建議的變動安排。

7. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；

(b) 同意把文件第 4.2.1 和 4.3.1 段所述的用地繼續劃作「綜合發展區」地帶，詳情載於文件的附錄 I 和 III；

(c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.3 和 4.3.2 段所

述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件的附錄 II 和 IV；

- (d) 原則上同意有關把文件第 4.3.3 段所述的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的建議，詳情載於文件的附錄 V；以及
- (e) 備悉文件第 4.3.4 段所述的用地具潛力改劃作其他用途地帶，詳情載於文件的附錄 VI。

[主席多謝規劃專員周日昌先生、鍾文傑先生、蘇震國先生、錢敏儀女士及林智文先生，以及高級城市規劃師關婉玲女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/11 擬在劃為「其他指定用途」  
註明「市鎮廣場與康樂、社區及商業用途」地帶的  
新界西貢沙下第221約地段第1447號A分段餘段、  
第1449號A分段餘段、第1449號B分段餘段、  
第1450號餘段(部分)、第1451號、  
第1452號(部分)、第1453號、第1455號餘段及  
毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-SKT/11號)

---

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

8. 秘書報告，申請人於二零一五年五月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

9. 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。

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/851 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界沙田香粉寮第181約地段第698號B分段、第698號C分段、第698號D分段、第698號E分段、第698號F分段、第698號G分段、第698號H分段、第698號I分段、第698號J分段、第698號L分段、第698號M分段、第698號N分段、第698號O分段及第698號餘段(部分)和毗連政府土地興建住宅連會所及闢設泊車設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/851C號)

---

10. 秘書報告，這宗申請是由統達有限公司(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，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)都是申請人的顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；
  - 配偶在大圍美田路擁有一個單位；
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
  - 香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動；以及
- 邱榮光博士 — 一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃曾獲新鴻基公司贊助。

11. 由於黎慧雯女士及符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。由於黃仕進教授、李美辰女士及邱榮光博士並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

12. 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，特別指出小組委員會於一九九九年五月十四日同意有關的要求，把有關的申請地點由「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行一項綜合住宅發展項目。申請地點自一九九九年改劃為「綜合發展區」地帶以來，小組委員會批准了多宗規劃申請(申請編號A/ST/536、571及696)；

[此時，馬詠璋女士到席，劉智鵬博士則返回席上。]

- (b) 正如申請人所提交的資料重點指出，連會所及泊車設施的擬議住宅發展項目的層數，在三層高的平台上有 26 層住用樓層，另有兩層地庫停車場和作機電用途的地方。申請書附有備註，闡明平台主要是兩層，只有在第 1 及 2 座後面的一小部分是三層，以容納會所及作機電用途的地方；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，收到 55 份公眾意見書，分別來自沙田鄉事委員會主席、白田村第四、五、六區互助委員會主席、聲稱具逆權管有權的人士，以及區內居民／公眾人士。他們的反對理由包括擬議的發展會影響附近居民的視野，造成環境和健康問題，對交通有負面影響，影響現有的通道，令公共交通設施負荷過度；應進行環境評估；對道路安全深表關注；擬議的發展會造成噪音和空氣污染；關注臨時構築物的結構是否穩固；有關發展會影響接收電訊信號和構成山泥傾瀉的危險；關注施工階段進行地盤管理措施和擬議發展項目的水電供應；關於滅火、河水污染、對景觀的影響和現有設施的事宜；以及應剔出逆權管有申索所涉的地方；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。除了所提出的修訂外，主要的發展參數(包括地盤面積、總樓面面積、最高建築物高度及大廈數目)與先前獲批准的計劃相同，預料有關發展對交通不會造成負面影響，而且申請人已提出為現有的通道進行改善工程。建議的計劃會增加建築物之間的距離，使視野更廣遠，並可保留「綠化保育地區」。申請人已進行技術評估，證明擬議的發展不會產生負面影響或受環境所影響，而且相關的部門都沒有提出負面的意見。自有關申請

上次獲批准以來，規劃情況並沒有改變。至於有關逆權管有的申索，則可於換地階段處理。

13. 曾焯基先生回應主席和一名委員的查詢，表示由於申請地點有部分地方涉及逆權管有的申索，因此第一期發展項目會剔除有關的土地面積(約為 3 200 平方米)的總樓面面積(約 3 776 平方米)，將之預留作第二期發展項目。若申索的結果導致地盤面積有變，第一期發展項目都不會受到影響。不過，若有關的土地面積超過 3 200 平方米，或須修訂總綱發展藍圖。無論如何，土地事宜會在換地階段處理。在換地程序完成前，不大可能會展開建築工程。地政總署助理署長／區域 3 黎啟泰先生補充說，法庭對所涉的逆權管有申索尚未有裁決。地政總署會因應分區計劃大綱圖的限制和城市規劃委員會對這宗申請所作的決定，處理有關的換地事宜。

14. 主席得悉附近居民對擬議的發展可能會影響電訊信號接收的問題表示關注。曾先生回應說，據通訊事務總監所說，興建新的建築物或會對附近一帶的電視接收和電訊服務造成負面影響。因此，建議在規劃許可附加有關設計和進行電訊改善工程的附帶條件，以回應所關注的問題。

#### 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」)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二零一九年五月二十二日止；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) 因應下文(b)至(k)段所述的規劃許可附帶條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關圖則、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估報告，並設置該報告所

提出的排水設施，而有關報告及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 設計並提供連接申請地點的排污駁引設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實申請地點內「綠化保育地區」的土地用途及管理建議，而有關建議和落實情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (f) 提交天然山坡山泥傾瀉災害研究報告，並落實研究報告所提出的鞏固山坡工程及／或紓緩措施，而有關研究和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (g) 闢設由申請地點通往香粉寮街的通道，而有關通道必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 為擬議的發展項目設計並提供泊車設施、上落客貨位和避車處，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 設計並進行電訊改善工程，確保附近一帶的使用者有正常的電訊服務，而有關的設計和工程必須符合通訊事務總監或城規會的要求；
- (j) 設計並闢設緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (k) 提交顯示綜合發展項目的時間表和落實情況的發展分期圖，而有關圖則必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核

證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡力把其就履行相關的規劃許可附帶條件所作的建議納入經修訂的總綱發展藍圖，以便能早日把有關藍圖交予土地註冊處存放；

- (b) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予的建議總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予建議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署沙田地政專員的意見，倘城規會批准現在這宗申請，而申請人有意修訂已提交的換地申請，申請人便須向地政總署提交新的申請，以落實經修訂的計劃；
- (e) 留意運輸署署長的意見，倘因這個發展項目而須在運輸署負責管理的公共道路進行道路工程，便須作出臨時交通安排，並須提交有關資料，以供相關部門表示同意；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
  - (i) 根據《建築物(規劃)規例》第 27(2)條，每幢住宅大廈的地面層水平與路塹腳之間，須留有暢通無阻而闊度不少於路塹高度 1/4 的分隔空間或地方；
  - (ii) 為發展計劃提交的新建築圖則或建築圖則的重大修訂，均須符合於二零一一年四月一日

開始生效的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號及第 APP-152 號。為符合有關樓宇間距的可持續建築設計指引，樓宇後移及綠化上蓋面積是把環保／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／或上蓋面積的其中一項先決條件；以及

- (iii) 若要根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a) 條為住宅發展項目的康樂設施取得總樓面面積寬免，須符合現行的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-104 號所載的相關接納準則、詳細規定、先決條件、計算比例限制等。該署並不保證有關會所的建議面積會根據《建築物條例》獲豁免計入總樓面面積；
  
- (g) 留意水務署署長的意見，如申請地點侵進了現有水管的範圍，便須劃設水務專用範圍供水務署使用，以便該署人員可隨時進入該水務專用範圍，鋪設、修理和保養水管，而所需的水管改道工程費用須歸入發展項目；
  
- (h) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》(下稱「進出途徑守則」)第 VI 部的規定。第 3 座的建議布局可能不符合進出途徑守則的規定，因為建議的緊急車輛通道與第 3 座的正面部分相距可能超逾 10 米。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，包括須設置緊急車輛通道和消防裝置；以及
  
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
  - (i) 根據屋宇署於二零一五年四月八日批准關於斜坡鞏固工程的平面圖，在地盤平整工程範圍的北面和西面邊界擬設防護屏障，這樣做可能會影響擬保留在這些防護屏障附近及擬

砍伐的現有樹木。因此，保護／砍伐樹木的計劃須顧及擬設防護屏障的位置；

- (ii) 泥釘的排列方式似乎與獲批准關於斜坡鞏固工程的平面圖和報告內的樹木勘測圖稍有不同。必須檢視關於保留及砍伐樹木的建議。如有需要，亦須按照經屋宇署批准的圖則所示的最新泥釘排列方式作出修訂；以及
- (iii) 發展商會在地盤平整設計階段檢查發展項目範圍內及附近的人造斜坡的穩定程度，並把地盤平整圖則送交屋宇署審批。在審批過程中，不符合現有安全標準的地貌將須進行斜坡鞏固工程。發展商會把天然山坡風險研究報告送交屋宇署，以找出可俯瞰發展項目的天然斜坡的潛在風險。如有需要，發展商會在審批過程中建議採取紓減影響措施。」

[黎慧雯女士及符展成先生此時返回席上。]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/491 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔元嶺第 9 約地段第 730 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/491 號)

---

### **簡介和提問部分**

17. 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 V。申請地點位於上段間接集水區內。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。雖然現時並未有落實該公共污水收集系統工程的確實時間表，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)對這宗申請不表反對，條件是申請人在該區已計劃鋪設的污水收集網絡完成後才開始建造擬議的小型屋宇，並且待日後的公共污水渠建成後，把擬議發展項目的排污設施接駁至該公共污水渠。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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，收到一份來自創建香港的公眾意見書。他們反對這宗申請，理據主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及申請人沒有提交環境、交通、景觀、排水及排污方面的影響評估報告；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為該「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內。擬議的小型屋宇發展與周圍的鄉村環境並非不協調。申請人承諾會把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。批准這宗申請，對附近地區的交通、景觀、排污及排水方面不會有負面影響。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定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二零一九年五月二十二日止；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；
- (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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，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。」

20. 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，申請人須在計劃鋪設的污水收集系統建成後，才可展開擬議屋宇的建造工程；申請人須自費把擬建屋宇的排污設施接駁至日後的公共污水渠；污水渠的接駁點必須設於申請地點內；另要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 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；

- (c) 留意機電工程署署長的意見：
- (i) 申請地點附近(粉嶺公路沿路)鋪設了一條高壓煤氣輸送管；
  - (ii) 申請人及其承建商因此須與香港中華煤氣有限公司保持聯繫，以確定擬建屋宇附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的確實位置，以及所需的安全措施；以及
  - (iii) 申請人及其承建商須遵守《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (d) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善維修保養有關的排水設施；在排水系統運作期間，如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃下最新擬議的元嶺村污水收集計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/515 擬在劃為「農業」地帶的  
新界大埔第 8 約地段第 1759 號  
闢設康體文娛場所(休閒農場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/515 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 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) 擬闢設的康體文娛場所(休閒農場)；
- (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」)認為擬議的用途為休閒農場，意指經營非商業性質的私人園藝，而擬議的構築物，其 44 平方米的總樓面面積比傳統農場 100 平方呎的典型農用貯物室大很多。申請地點位於上段間接集水區內，環境保護署署長對這宗申請不表反對，因為申請人不會安裝流動廁所，亦不會使用化學除害劑或肥料。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，收到六份來自當地村民及個別人士的意見書。他們都反對這宗申

請，理由主要是擬議的休閒農場在環境、噪音、排污、交通、公共通道及安全方面會有負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據城市規劃委員會所頒布的「概括用途名稱」，「休閒農場」歸屬於「康體文娛場所」用途，通常指有一定數目的訪客及／或活動的農場，而這些訪客／活動與休閒農務、農業方面的教育及其他康樂用途有關。考慮到這類發展對規劃的影響，把「休閒農場」作為「農業」地帶內的「康體文娛場所」用途，是要取得規劃許可的，以便當局評估相關的規劃影響。根據申請人所提供的資料，擬供三人私人享用的非商業農務，較接近「農業用途」，而「農業用途」在「農業」地帶是經常准許的，無須取得規劃許可。不過，漁農自然護理署(下稱「漁護署」)有不同的理解，認為「休閒農場」應指「純粹為個人喜好的非商業性質的私人園藝」。由於雙方對「休閒農場」有不同的理解，故請小組委員會考慮有關建議應屬「農業用途」還是「康體文娛場所」。倘認為擬議的用途屬「農業用途」，便會知會申請人不需規劃許可；但若小組委員會認為擬議的用途是「康體文娛場所」所涵蓋的範圍，規劃署對這宗申請不表反對，因為擬議的休閒農場與附近地區並非不協調，相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的提問時說，小組委員會未審議過屬此性質的同類申請，先前考慮過有關休閒農場的其他申請，有關規模通常較大，涉及更多活動及訪客。劉先生回應另一名委員的提問時表示，先前已向申請人解釋規劃署對擬議用途的意見，但申請人堅持要提交此規劃申請。

#### 商議部分

23. 委員一般認為擬供三人私人享用的非商業農務，性質較接近「農業用途」，而農場構築物的問題應由漁護署及地政總署負責處理。

24. 經進一步商議後，小組委員會同意告知申請人，擬議的用途較接近「農業用途」，而「農業用途」在「農業」地帶內是經常准許的，無需規劃許可。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/537 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新屋排第 19 約地段第 338 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-LT/537 號)

---

25. 秘書報告，申請人於二零一五年五月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關排水建議的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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。

[李美辰女士此時暫時離席。]

## 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-SSH/95 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
新界大埔十四鄉第 207 約地段第 465 號  
闢設臨時動物寄養所(狗場設施)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/95 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) 擬闢設的臨時動物寄養所(狗場設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，政府部門主要的意見撮錄如下：
  - (i) 申請人為一所動物福利機構，也是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)多年的動物領養伙伴機構。從動物管理的角度而言，漁護署支持這宗申請；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議發展的規模相對較大，申請地點又位於「自然保育區」地帶的中央，但申請人提供的美化環境建議未能充分顯示擬議的用途與周邊的景觀環境是否協調。批准這宗申請，會立下不良先例，吸引其他擬在該「自然保育區」地帶內發展的同類申請；
  - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留。雖然擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准這類發

展，會為同類申請立下不良先例，對交通造成累積的不良影響。由於這宗申請僅涉及闢設一個臨時狗場，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

- (iv) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為最接近的住用構築物位於申請地點以東約 50 米處，最接近的鄉村位於申請地點約 140 米外。擬議的發展是一個最多能容納 80 隻狗的狗場設施，狗吠聲會成為主要的環境問題。申請人表示，原有的平均夜間背景噪音聲級為 40 分貝(自由聲場)，而隔音屏障範圍內經評估的最高預計噪音聲級，在 30 分鐘內量度所得的 A 加權等效連續聲級為 81 分貝，狗吠聲可能會對周邊的住宅樓宇造成滋擾。申請人須設置額外的沉積物／垃圾捕集設施，容納暴雨期間被沖走而大增的懸浮固體及懸浮物；以及
- (v) 警務處處長表示，狗吠聲可能會對附近的住戶造成噪音滋擾，若未能妥善採取預防措施，有關住戶會作出噪音投訴；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共收到 1 430 份公眾意見書，大部分意見書(1 406 份)都表示支持這宗申請，主要是基於保護動物的角度，並認為擬議的發展對生態及環境的影響不大。其餘的意見書分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、田寮村村代表、村民及土地擁有人，以及亞太科技與社會協會。他們都對這宗申請表示關注或反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，會立下不良先例；以及在環境、噪音、空氣和交通方面可能會有不良影響；以及

[李美辰女士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，

規劃署不支持這宗申請。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。擬闢設的狗場設施不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，因為這並非有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。申請地點位於「自然保育區」地帶的中央部分，可作為緩衝區，保護和保存馬鞍山郊野公園現有的天然山坡景觀。環保署署長對擬議的發展有所保留，因為有關設施最多容納 80 隻狗，但申請人未能回應當局有關作業期間噪音問題的關注。對於申請人提及石崗一個地點有獲批准的同類申請一事，該地點位於「自然保育區」地帶的邊緣，有關申請是基於有值得從寬考慮的理由而獲批准，理由主要包括申請地點位置偏遠，而且先前用作雞場，亦不大可能會對環境造成不良影響。申請地點位置不同，規劃情況亦有異，應按其個別情況作出考慮。

28. 劉志庭先生回應主席的問題，表示該「自然保育區」地帶是一個緩衝區，可保護和保存毗連的馬鞍山郊野公園現有的天然山坡景觀。大部分周邊的工場及申請地點附近的露天貯物用途涉嫌是違例發展，並涉及規劃執管行動，而在申請地點北面的「綜合發展區」用地的擬議發展屬大型住宅發展，其建築圖則已獲批准。

#### 商議部分

29. 主席認為這宗申請屬邊緣個案。鑑於申請地點現時的情況，若擬議的發展獲批准，會否為區內的植物及生態帶來不良影響這一點令人懷疑。一名委員贊同主席的意見，認為該「自然保育區」地帶較像「綠化地帶」，是一個生態價值低或沒有生態價值的緩衝區。該名委員亦備悉申請地點與村屋的位置不太接近。

30. 一名委員擔心該狗場可能是作狗隻繁殖用途的商業狗場，而非流浪狗收容所。主席請委員留意文件第 9.14 段所述，從動物管理的角度而言，漁護署支持這宗申請。運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生回應主席有關交通影響方面的問題，澄清運輸署署長對這宗申請有所保留，理由主要是擬議的發展可能會對交通造成累積不良影響。若僅就單一申請而言，所涉的建議可以交通為理由予以容忍。

31. 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)楊維德先生回應主席有關環境方面的問題，解釋申請地點與一些村屋的位置非常接近，原有的平均夜間背景噪音聲級只有 40 分貝，但最高的預計噪音聲級高達 81 分貝，因此預料狗吠聲會對周邊的居民造成滋擾。他續說，根據環保署署長的評估，申請書所示的擬設建築物並非實心的密封構築物，擔心噪音外傳。另外，有關發展擬設室外狗隻活動區，但申請人卻沒有提出紓減影響措施。他說，有關狗吠聲的投訴時有發生，所以警務處處長擔心的問題亦須留意。

32. 一名委員認為應從寬考慮這宗申請，因為擬闢設的狗場是作收容流浪狗之用，而且申請人為一所動物福利機構，也是漁護署多年的伙伴。另一名委員備悉申請地點與主要道路相隔一段距離，可避免在環境方面對附近居民造成不良影響。當局應在可能造成的滋擾與闢設這種流浪狗設施的需要之間取得平衡。一名委員詢問運輸署署長能否提供資料，說明擬議的發展會怎樣對周邊地區的交通造成不良影響。蕭先生回應說，單單一個狗場不會令交通量大增，可予容忍。運輸署署長反而較擔心日後若有其他同類申請，對交通可能會造成累積影響。

33. 一名委員表示，申請人為一所福利機構，也是漁護署多年的流浪狗領養伙伴機構，因此無須就現在這個建議申領准許售賣動物及為動物提供食物及住宿以作商業用途的動物寄養所牌照。申請人每星期都會舉辦社區活動，宣揚幫助流浪狗的訊息。根據上述資料，委員認同這個建議很可能是收容流浪狗的真正狗場。雖然這宗申請可能會獲從寬考慮，但一名委員擔心批准這宗申請會為該「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例。另一名委員提議可考慮設定較短的規劃許可有效期，以監察情況，倘申請獲得批准，有關許可須清楚列明這宗申請是在極為特殊的情況下獲批准。楊維德先生補充，由於申請地

點位於「自然保育區」地帶，擬議的發展便須符合《環境影響評估條例》的一些規定。委員備悉，如設定較短的規劃許可有效期，申請人可能沒有足夠時間履行《環境影響評估條例》的規定。

[袁家達先生此時暫時離席。]

34. 鑑於申請人的確是一所動物福利機構，也是漁護署多年的流浪狗領養伙伴機構，而且現在這個建議不涉及砍伐樹木，申請地點也沒有具體的生態價值，小組委員會大致同意這宗申請可獲從寬考慮。主席表示，對於環保署署長有關《環境影響評估條例》規定的建議，須加入一項指引性質的條款，告知申請人須履行《環境影響評估條例》的規定。

35. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年

十一月二十二日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。」

36. 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) 對照《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)附表 2，以釐定這個項目是否屬於環評條例所訂的指定工程項目。申請人須特別對照附表 2 項目 Q.1，以釐定擬關設的臨時動物寄養所(狗場設施)會否涉及在「自然保育區」內進行土木工事及／或建築工程。如涉及有關工程。申請人須遵照環評條例所訂的法定程序，為該項目的建造工程和運作向環保署署長申請環境許可證；
- (c) 留意地政總署大埔地政專員的意見，關於規定申請的短期豁免書，地政總署只會接受有關地段註冊擁有人的申請。有關地段註冊擁有人須即時向地政總署申請短期豁免書，如地政總署酌情批准擬議的短期豁免書，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用，否則地政總署會針對違反租契的情況採

取適當行動。地政總署不保證有關的直接批出短期豁免書申請最終會獲批准；

- (d) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向有關的地政當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接申請地點與西沙路的道路並非由路政署維修保養；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，排出的廢水(包括來自廚房和清洗活動的污水及廁所廢物)必須按照《水污染管制條例》的規定予以妥善處理和排放。申請人須根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》所訂明的規定建造及使用化糞池和滲水系統，包括進行滲透測試，以確定該系統的含量充足；
- (g) 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。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。如要在有關地段範圍以外進行工程，事先須徵得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (h) 留意消防處處長的意見，如在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(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)，必須裝設消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並註明

尺寸和佔用性質，以及擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置須在平面圖上清楚標示。消防處會在收到申請人正式提交有關圖則後，制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；

- (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(及架空電纜準線繪圖，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)，申請人便須採取以下措施：

(i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

(ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

(iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

(i) 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所涉的任何准許的用途；

(ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的開放式屋

棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，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；

- (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；以及
- (iv) 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；以及
- (k) 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。」

[此時，袁家達先生返回席上，雷賢達先生離席，黃令衡先生則暫時離席。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/584            擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶  
的新界大埔下黃宜坳第32約的政府土地興建  
屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/584號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV，主要的意見撮錄如下：
  - (i) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點是山坡上林地的一部分，沒有正式的通道接達。興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程，須砍伐「綠化地帶」內的樹木；
  - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。他指出有關發展會涉及切削斜坡和地盤平整工程，而申請地點沒有正式的车辆或行人通道可達，進行有關發展可能會涉及清除樹木和植被，而且申請人並沒有提交任何資料以證明有關發展對現有景觀不會有負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令發展侵進「綠化地帶」，使該長滿樹木的斜坡

受到更大干擾；以及

- (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，根據《建築物條例》的規定，申請人須向屋宇署提交所需圖則，包括地盤平整工程圖則及挖掘和側向承托圖則。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；申請人並沒有進行影響評估；擬議的發展對水質和排污可能會有不良影響；以及該區沒有足夠的通道和泊車位；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。根據地政總署大埔地政專員的記錄，下黃宜坳尚未處理的小型屋宇申請有 36 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 35 幢。下黃宜坳的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.97 公頃(約 38 幅小型屋宇用地)，因此，下黃宜坳的「鄉村式發展」並沒有足夠的土地以應付村屋的需求(約 71 幅小型屋宇用地)。不過，申請地點位於下黃宜坳村南面邊緣一個長滿樹木的圓丘的斜坡上，該處滿布茂密的植被和樹木。擬議的發展涉及的地盤平整工程，會切削毗鄰的斜坡，切削的角度最大為 60 度。興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程，須砍伐「綠化地帶」內的樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，而漁護署署長對這宗申請亦有所保留。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小

型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為進行有關發展會涉及大範圍清除現有樹木和植被，並影響周邊地區的景觀特色。

38. 劉志庭先生回應主席的提問時表示，申請地點西面有同類申請(編號 A/TP/581)在有附帶條件下獲小組委員會批准，其中一個理由是申請地點沒有植被覆蓋。

#### 商議部分

39. 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。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展涉及大範圍清除現有的天然植被，對現有的自然景觀可能會有不良影響。申請人沒有證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關的「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素會下降。」

**議程項目 11 至 16**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/562 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 號 H 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LYT/563 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 號 I 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LYT/564 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 702 號 J 分段及  
第 703 號 U 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LYT/565 擬在劃為「農業」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 703 號 S 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LYT/566 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 703 號 T 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-LYT/567 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地  
第 83 約地段第 703 號 V 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/562 至 567 號)

---

40. 小組委員會備悉，由於這六宗申請的性質類似，而且申請地點都在同一「農業」地帶，位置非常接近。小組委員會同意一併考慮這六宗申請。

## 簡介和提問部分

41. 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 段和附錄 IV。除了漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請外，相關的政府部門對這些申請都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，關於這六宗申請，各收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持所有有關申請，粉嶺區鄉事委員會主席則沒有意見。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司反對這些申請，理由主要包括擬議的發展不符合有關的規劃意向；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；以及批准這些申請有違正在進行諮詢的新農業政策，並為同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、軍地原居民代表及虎地排居民代表對這些申請沒有意見。

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這六宗申請。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因這些申請地點具復耕潛力而不支持這些申請，但軍地村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求。根據地政總署北區地政專員的記錄，軍地村尚未處理的小型屋宇申請有 55 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量为 280 幢，但有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只有約 2.39 公頃(約

為 95 幅小型屋宇用地)。這六宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的覆蓋範圍有超過 50%在軍地村的「鄉村範圍」內，而且該處並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。申請地點周邊地區富鄉郊特色，以村屋和農地為主，擬議的小型屋宇發展與周邊地區並非不協調，預料擬議的發展對現有的景觀特色和景觀資源不會有很大的改變或干擾。在二零零四至一四年間，有七宗同類申請獲批准，考慮的因素主要是這些申請大致符合「臨時準則」。自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況沒有重大改變。

42. 委員並無就這六宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這六宗申請。有關的規劃許可有效期均至二零一九年五月二十二日止；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。這六宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人的建議設置化糞池，其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。」

44. 小組委員會亦同意告知這六宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無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，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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點旁邊的現有通道並非由路政署維修保養；以及
- (e) 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 17 至 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/111 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角鄉  
大塘湖村第 46 約地段第 50 號 A 分段餘段  
及 B 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-MUP/112 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角鄉大塘湖村  
第 46 約地段第 50 號 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

---

A/NE-MUP/113 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角鄉大塘湖村  
第 46 約地段第 50 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)

---

A/NE-MUP/114 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角鄉大塘湖村  
第 46 約地段第 50 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/111 至 114 號)

45. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

#### 簡介和提問部分

46. 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) 擬分別在四個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。除了漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請外，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，關於這四宗申請，各收到三份公眾意見書。一名北區區議員支持這四宗申請，因為會為村民帶來方便。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司反對這四宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；小型屋宇應限制在「鄉村式發展」地帶內；申請人未有提交交通及環境評估；批准這四宗申請會為同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這四宗申請，大塘湖的原居民代表支持編號 A/NE-MUP/111 及 112 的申請，而一名北區區議員及大塘湖的居民代表對這四宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這四宗申請，因為有關的四個申請地點具復耕的潛力。不過，大塘湖村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。根據地政總署北區地政專員的記錄，大塘湖村尚未處理的小型屋宇申請有 25 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求為 180 幢。「鄉村式發展」地帶內只約有 1.4 公頃的土地（約 56 幅小型屋宇用地）可用。這四宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬議的覆蓋範圍有超過 50% 在大塘湖村的「鄉村範圍」內，而土地不足以應付小型屋宇需求。擬建的小型屋宇與附近的鄉郊景觀特色並非不協調，預計不會造成負面影響。在二零零二年至一五年間，有九宗同類申請獲得批准，主要是考慮到這些申請大致符合「臨時準則」。自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

48. 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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年五月二十二日止；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。這四宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

(適用於申請編號 A/NE-MUP/111 及 112)

- 「(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。」

(適用於申請編號 A/NE-MUP/113 及 114)

- 「(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。」

49. 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，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，以及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，該署的顧問工程管理部已根據「新界東北部鄉村污水收集系統第2期」工程計劃(合約編號 DC/2002/08)，在大塘湖進行污水收集系統工程，但工程未有在申請地點進行；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點的現有通道非由路政署維修保養；

- (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) 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
- (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。」

[此時，黃令衡先生返回席上，而黎啟泰先生則暫時離席。]

## **議程項目 21**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/115 擬在劃為「農業」地帶的新界  
沙頭角萬屋邊第37約地段第333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/115號)

---

### **簡介和提問部分**

50. 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 段和附錄 IV。除了漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，其他相關的政府部門對這宗申請均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，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為可以為村民帶來方便。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且應保留農地，以保障本港的食物供應；小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污評估報告；以及會為同類的申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和萬屋邊的居民代表都支持這宗申請，而一名北區區議員和萬屋邊的原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

[黎啟泰先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。不過，萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。根據地政總署北區地政專員的記錄，萬屋邊村尚未處理的小型屋宇申請有 104 宗，而未來 10 年的小型屋宇預測需求為 380 幢，但該村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只約有 3.35 公頃(約 134 幅小型屋宇用地)。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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊景貌並非不協調，而自「臨時準則」在二零零零年首次頒布以來，亦曾有 21 宗同類申請獲得批准，主要的考慮

因素是這些申請大致符合「臨時準則」。自批准這些同類申請以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

51. 對於主席提出的問題，鄧永強先生澄清說，這宗申請(編號 A/NE-MUP/115)及議程項目 17 至 20 所討論的申請(編號 A/NE-MUP/111 至 114)所涉的地點分別位於不同的鄉村及劃入不同的法定圖則。

#### 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。有關的規劃許可有效期至二零一九年五月二十二日止；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。」

53. 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，並須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，以及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；
- (j) 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雨水排放設施，也沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點附近的現有通道並非由路政署維修保養；
- (l) 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；
- (m) 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編訂的專業人士作業備考《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
- (n) 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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/235

擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安全街 11 號  
興建混凝土配料廠  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/235 號)

---

54. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示他們目前與英環公司有業務往來。符先生目前亦與領賢公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生及黎女士並沒有參與這個項目，小組委員會同意他們可留在席上。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

55. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月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資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

## 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-KTS/364 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
新界上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、  
第 1029 號、第 1030 號、第 1034 號 A 分段、  
第 1034 號 B 分段、第 1039 號(部分)、  
第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、  
第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、  
第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號  
A 分段餘段、第 2256 號餘段、  
第 2315 號(部分)、第 2316 號餘段(部分)及  
毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/364D 號)

---

57. 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 Hinying Limited 提交，並由英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)擔任申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 現時與新鴻基公司及英環公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 是香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 邱榮光博士 — 為一項由新鴻基公司贊助的建築物環保照明及能源效益改善計劃擔任執行代理人。

58. 由於黎慧雯女士及符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。李美辰女士及邱

榮光博士則並不涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

59. 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，特別指出申請地點涉及一宗要求修訂用途地帶的申請(編號 Y/NE-KTS/3)。該宗申請擬把「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以興建 34 幢三層高(包括停車場)的屋宇連附屬康樂設施，並於二零一一年九月二十三日獲小組委員會同意；
- (b) 擬建的屋宇；

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (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負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期內，共收到 883 份公眾意見書，其中 431 份包括來自北區區議員、古洞(南)村代表、創建香港、古洞村民及市民的意見書(包括 401 份屬劃一信件／表格的意見書)以區內交通、環境、排水、社區設施不足、生態、砍樹及農地方面的問題為由，反對這宗申請。另有 441 份由市民提交的意見書表示支持這宗申請，理由包括有關發展可增加房屋供應；與周邊環境互相協調；不會造成負面影響；以及可改善居住環境。有 11 份意見書提供了關於改善道路、排水及氣體安全方面的意見。北區民政事務專員表示，一名北區區議員、坑頭原居民代表及坑頭和古洞(南)居民代表以交通、環境、排水、生態及農業方面的理由反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。先前一宗編號 Y/NE-KTS/3 的改劃申請獲小組委員會同意，申請地點繼而由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，發展項目的最高地積比率定為 0.4 倍，上蓋面積定為 25%，建築物高度(連停車場在內)定為三層。擬議的發展項目大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合這份分區計劃大綱圖對「綜合發展區」地帶所訂明的發展限制。申請人曾建議把申請地點的界線後移，以便在申請地點與坑頭路之間預留足夠空間作日後可能用作擴闊該路之用。由於發展會導致雙魚河鄉郊排水系統修復計劃下紓減影響的林地喪失，因此建議加入規劃許可附帶條件，要求闢設補種樹木的地方。過往曾有此類擬在「綜合發展區」地帶發展住宅的申請獲批准。至於有關環境、交通、排水、生態、農業及氣體安全等事宜的公眾意見，申請人已提交技術評估報告，而相關部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

60. 吳曙斌先生回應主席的提問時說，申請地點西面毗連雙魚河河岸的土地現劃為「農業」地帶，包含政府土地和私人土地。

#### 商議部分

61. 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二零一九年五月二十二日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，加入下述(b)至(g)項的規劃許可附帶條件，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木建議及園景設計總圖，而有關建議和圖則及其落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 設計並闢設車輛通道、泊車位、上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估及落實該評估所提出的排水建議及其他所需的紓緩水浸措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並提供駁引設施，把擬議發展項目接駁至公共污水收集系統，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實滅火水源及消防裝置的建議，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；以及
- (g) 發展會導致雙魚河鄉郊排水系統修復計劃下紓減影響的林地喪失，申請人須就此提交並落實有關闢設補種樹木區的建議，而有關建議和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則可早日存放於土地註冊處；
- (b) 批准這申宗請，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而就擬議發展建議的建築設計元素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，地政總署會以業主的身分考慮有關的換地申請。倘予批准，或會附加適當的條款和條件，包括規定申請人繳付地價或行政費用，但不保證會批出所涉的政府土地、所交還位於申請地點外的地段會獲接納或有關的換地申請會獲批准；
- (d) 留意運輸署署長的意見，如建議在有關發展落成後提供穿梳巴士服務，規劃申請獲批准，亦不代表穿梳巴士服務的申請已獲同意或批准，因為申請經營巴士服務有既定程序；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
  - (i) 若申請地點緊連一條不少於 4.5 米闊的街道，該地點的發展密度便不得超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的規限；
  - (ii) 若擬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) 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／大廈的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
  - (iv) 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；

- (v) 考慮到申請地點的面積，應從相關的地盤面積中剔除根據《建築物條例》第 16(1)(p) 條所需興建的內街／道路的範圍，以便根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積；
  - (vi) 為可居住房間所提供訂明規格的窗戶須符合《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 32 條的規定；
  - (vii) 擬在坑頭路沿路設置的隔音屏障須符合載於《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》所訂明有關樓宇後移及樓宇間距的規定；
  - (viii) 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
  - (ix) 政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計。為配合此項政策，有關的發展項目須加入可持續建築設計的規定，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率；
- (f) 留意環境保護署署長的以下意見：
- (i) 在環境影響評估報告加入有關該評估的修訂頁，以便日後有需要時作披露；以及
  - (ii) 進行擬議的發展時須遵守環保署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/94 號及《水污染管制條例》的規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把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。應設計合適的污水渠接駁點，確保不影響區內的供水系統，發展商或須興建合適的貯水箱，以交錯模式取水。申請人須提交所有相關建議予水務署考慮並獲同意後，才可展開工程。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；
- (h) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 留意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；以及
  - (ii) 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。
- (i) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，該署會考慮負責保養兩個補償植樹區的樹木，但須符合以下規定：
- (i) 補償植樹區設於未批租和未撥用的政府土地；
  - (ii) 擬議的發展獲各相關當局批准；
  - (iii) 妥善栽種植物，使植物的種類、設計、健康及結構狀況均符合漁護署署長的要求；以及
  - (iv) 漁護署只負責保養補償植樹區內的植物；
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，如要就有關項

目加設根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第2/2004號日後須由該署負責保養的路旁設施或植物，必須盡早徵得該署事先同意；以及

(k) 留意機電工程署署長的以下意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，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相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，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廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (iv) 金坑路和古洞路沿路設有一條高壓煤氣管。因此，申請人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。申請人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

[黎慧雯女士及符展成先生此時返回席上。]

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問)]

A/YL-KTN/462 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗錦田錦田公路石崗新村第 110 約地段第 629 號 T 分段、第 629 號 U 分段、第 630 號 B 分段第 16 小分段及第 630 號 B 分段第 17 小分段臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件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/462 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰及東鄰(約距 10 米)有民居，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對申請不表反對，亦沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份由當區村民提交的公眾意見書，表示關注區內的露天貯物／貯物場問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。申請地

點並無已知的發展計劃，因此批給臨時許可不會妨礙落實該地點的長遠規劃意向。附近地方饒富鄉郊特色，而且有露天貯物／貯物場、住宅構築物、工場及石崗軍營夾雜其中，與有關發展並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)及「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」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，即申請地點先前曾獲批給許可作相同用途，而且有關的規劃許可附帶條件已獲遵從。此外，相關政府部門亦無提出負面意見。

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，批准這宗申請再續期三年。這項許可屬臨時性質，由二零一五年六月六日續期至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九時三十分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拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點把汽車或汽車零件堆疊至高於 2.5 米；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可倒車進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，現有車輛的進出通道須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，亦須時刻妥為保養在申請地點內早前就申請編號 A/YL-KTN/381 設置的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年九月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年七月十八日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年十二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年三月六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；以及
- (n) 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)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。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請地點須時刻保持整潔；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點緊連錦田公路，可經政府土地前往。地政總署不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。第 110 約地段第 629 號 T 分段和第 629 號 U 分段為短期豁免書所涵蓋；該豁免書准許就「臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件用途的附屬用途」而設置的構築物。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把違例情況納入規範。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及條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本(視乎何者配合該處現有毗連行人路的情況而定)，於錦田公路出入口維持設置車輛進出通道；
- (d) 採納由環境保護署發出「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，據觀察所得，申請地點邊陲／毗鄰種有一些樹木，申請人須在切實可行的情況下避免該等樹木在作業期間損毀；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘排水設施安排有變，申請人須告知規劃署；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／

性質，預計須安裝消防裝置。因此，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，以供核准。平面圖須按比例繪畫和註明尺寸及佔用性質，並須清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。申請人須依循文件附錄 VI 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。關於履行設置滅火筒的規劃許可附加條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS251)，以供審批。倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，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核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，必須事先取得屋宇署的批准及同意，否則屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。」

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/664 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田東匯路第 106 約地段第 545 號  
臨時露天存放待售私家車  
(包括右軚新車及二手車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/664 號)

---

### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放待售私家車(包括右軚新車及二手車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點的東南面和鄰近地區有民居／住用構築物，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接獲一份由區內一名村民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是附近已有同類的露天貯物用途；擬議發展會對村民造成滋擾；以及申請地點應留作興建供區內村民使用的康樂設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。申請書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。擬議發展與周邊的環境不

相協調。四周饒富鄉郊特色，並夾雜住用構築物／民屋、空地、貯物和露天貯物用途，以及農地。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，並且有政府部門對申請提出負面意見和有區內人士反對申請。批准這宗申請會立下不良先例，使同類用途在這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶的規劃意向，有關規劃意向是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和各項鄉郊用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書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編號 13E，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，並且有政府部門對申請提出負面意見和有區內人士反對申請；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/665 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗錦田  
第 106 約地段第 703 號、第 704 號 B 分段餘段  
及第 705 號 B 分段餘段  
臨時露天存放汽車及汽車零件，  
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-KTS/665 號)

---

### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出申請地點作同類用途的規劃許可(編號 A/YL-KTS/563)已於二零一五年五月十八日失效；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件，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，因為申請地點的北面及西面(約 30 米外)及附近地方有民居／住宅構築物，預料對環境會造成滋擾。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，沒有收到任何公眾意見書。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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。批給三年的臨時規劃許可並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。

有關的發展與夾雜露天貯物場、民居／住宅構築物、空地／荒地、軍營及污水處理工程的附近地區並非不協調。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為這宗申請繼續進行上一宗申請所獲批准的用途。由於規劃情況並無重大改變及申請人已履行規劃許可附帶條件，因此申請可獲從寬考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有收到環境方面的投訴。為回應環保署署長關注可能造成滋擾的問題，建議加入規劃許可附帶條件，藉此限制作業時間、禁止中／重型貨車或貨櫃拖架／拖頭進入申請地點，以及禁止在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 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，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至早上九時在申請地點作業；
- (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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)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件、保養、維修、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，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有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，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)，提交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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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(即在二零一六年二月二十二日或之前)，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；
- (l) 倘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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)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。」

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉的任何土地問題；
- (c) 申請地點必須時常保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含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。由石崗機場路前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處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給予通行權。申請地點在石崗機場高度限制區內，擬建構築物的高度不應超過石崗機場高度限制區內相關的機場高度限制。相關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。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；
- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議通道安排獲運輸署同意，申請人必須按照路政署最新的標準繪圖編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有附近的行人路而定)，於石崗機場路入口關設車輛進出通道。路政署並不負責維修保養連接申請地點與石崗機場路的車輛通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審

批。為擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，申請人須參閱文件附錄 V 的要求。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予該處考慮。為履行規劃許可有關設置滅火筒的附帶條件，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，不得指定作這宗申請所涉及的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的開放式屋棚)，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。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。就此而言，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。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。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；以及
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，介乎申請地點與金水北路之間有生態種植紓緩區(文件的圖 A-2)。申請人須採取必要措施，以防止損害毗連申請地點西南面界線的樹木及下層植物。」

議程項目 27  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/207 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗  
八鄉錦上路蓮花地第 112 約地段第 333 號餘段  
關設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/207 號)

---

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。主要政府部門的意見撮述如下：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東南面(約 30 米外)及附近有住宅民居／構築物，預計環境會受到滋擾；
  - (ii) 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。申請地點周圍富鄉郊特色，主要有村屋和休耕農地。批准這宗申請會立下不良先例，導致出現零碎的發展，破壞該處的鄉郊環境。申請地點面積細小，根本沒有地方在內加設美化環境設施。
  - (iii) 渠務署總工程師／新界北要求申請人提交並落實排水建議；
  - (iv) 其他的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，沒有收到公眾意見書，元朗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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這項發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這項涉及工場活動的發展，位置在村屋及住宅構築物／民居高度集中的地方，與四周的鄉郊及住宅環境格格不入，亦會對附近居民造成滋擾。因此，環保署署長並不支持這宗申請。申請人未能證明有關發展不會在環境及排水方面造成負面影響。申請地點先前未有涉及任何申請，倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散，令該區整體的環境質素下降。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 這項發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。這項發展涉及工場活動，與四周的鄉郊及住宅環境並不協調。申請人並無在申請書中提出有力的規劃理據，以支

持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能在申請書中證明這項發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導該區的發展零碎不整，整體的環境質素下降。」

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NSW/236 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗南生圍小商新村第 115 約前小商新村公立學校關設社會福利設施(展能中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/236 號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年五月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以就社會福利署的意見作出回應。這是申請人首次要求延期考慮申請。

78. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/318 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾牛潭尾路第 104 約地段第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號、第 956 號(部分)及第 4469 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時漁業用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/318 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——重點述及申請地點現為有效規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/277)所涵蓋，但涉及的範圍較小。今次申請涉及的新增範圍，是供裝置新魚缸和作貯物用途；
- (b) 作臨時漁業用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段。有關的政府部門不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到任何公眾意見書，而元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然漁業用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但在申請地點進行這項為期三年的臨時用途，不會有違該地點的長遠規劃意向，因為該地點仍未有發展計劃。地點四周主要是荒置土地、植樹地點、農地及

民居，而擬議發展與四周地區的發展並非不相協調。相關政府部門對申請並無負面意見。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為護養申請地點內的現有植物；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；
- (f) 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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件

(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 地政總署並無就佔用申請地點內的政府土地(約 2 900 平方米／有待核實)給予許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經私人地段及政府土地接達牛潭尾路。地政總署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。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，申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人仍須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，這宗申請所涉發展的南部毗連沿牛潭尾排水道一處作生態緩衝的植樹地點。申請人應避免侵佔該植樹地點，或干擾地點內的植被。此外，申請地點毗鄰棄置的河套，而申請人在作業期間應避免污染該河套；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，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。不過，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，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；
- (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》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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請核准的用途。在申請地點進行任

何新的建築工程(包括使用貨櫃作為臨時建築物)前,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 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;

- (e) 留意機電工程署署長的意見,申請人須向供電商索取電纜圖則(及/或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)。根據所獲得的電纜圖則和相關的繪圖,倘申請地點內或附近設有地下電纜(及/或架空電纜),申請人須採納以下措施:(i)在申請地點內搭建任何構築物前,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;(ii)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時,須遵照根據《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》。

[此時,黎慧雯女士暫時離席。]

### **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-ST/463 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田  
第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及  
毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只供私家車

---

及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士停泊)  
及附屬設施(包括小食亭)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/463 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設為期三年的臨時公眾停車場(只供私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士停泊)及附屬設施(包括小食亭)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，元朗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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。屬臨時性質的發展不會妨礙長遠的用途。周邊地方的用途為道路、過境交通服務站及停車場，有關發展與這些用途並非不協調，預料不會對周邊地區有負面影響。雖然申請地點在濕地緩衝區內，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點已鋪築路面和受到干擾。至於政府部門所關注的其他技術問題，可藉着規劃許可的附帶條件解決。

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，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點西面的界線與直徑 150 毫米的現有水管的中心線之間都要有最少 1.5 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士在申請地點停泊；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，都要令申請地點內面向青山公路(洲頭段)的緩衝區維持妥善的情況，避免該路段出現車龍；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內現有的排水設施，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(即在二零一五年八月二十二日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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(即在二零一六年二月二十二日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年二月二十二日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)，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；
- (o) 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，並即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (q) 在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。」

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 規劃許可是批給申請的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人必須立即採取行動，停止規劃許可沒有涵蓋的發展／用途，並移除規劃許可沒有涵蓋的構築物；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內有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。元朗地政處沒有批出許可，准予佔用申請地點內的政府土地(約 8 708 平方米，數字尚待核實)。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應鼓勵。申請地點可經由政府土地前往青山公路(新田段)，元朗地政處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。地段擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須就佔用政府土地提出短期租約申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證這類申請會獲批准。倘申請獲得批准，可附加條款及條件，包括要求申請人繳付地價或費用；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不負責維修保養任何連接申請地點與青山公路(洲頭段)的現有車輛通道。沿申請地點西面和北面的界線有政府土地，申請人或會不時使用，因此地政總署已要求申請人設置永久圍欄，如鐵絲網圍欄連行人閘以隔開政府土地，同時可讓政府職員入內進行維修工作。只要圍欄不會阻礙該署職員及承辦商前往編號 2SE-B/F87 的斜坡進行例行檢查及維修保養工程，地政總署是會支持此項要求的。
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於擬建的北環線的影響範圍內。雖然當局仍在檢討建議的北環線的工程計劃和路線，但在北環線動工時，在鐵路路線保護範圍內的地方或須騰空。申請人在計劃土地用途申請時，必須留意上述事宜；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排放的所有廢水必須符合《水污染管制條例》的規定；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預料須設置消防裝置。因此，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。申請人亦須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。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辦公室、商店及儲物室)，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。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；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費保養所有排水設施，並在規劃許可生效期間，確保申請地點所有排水設施得到妥善保養。申請人須確保現時所有流徑均妥為截流和處理，不會增加毗鄰地區的水浸風險。現時沒有渠務署負責維修保養的公共污水收集系統可供接駁。關於污水排放或處理安排，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，有關的排水工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方，申請人亦須就申請地點範圍外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢通無阻；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。須把由附圖顯示的水管中心線起計 1.5 米範圍內 3 米闊的地方劃為水務署的水務專用範圍。發展商須承擔因受擬議發展影響而必要進行的改道工程的費用。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；

- (1) 留意食物環境衛生署署長的意見，食物環境衛生署的設施不可受影響，有關工程不可對附近地區的環境造成滋擾。申請人若經營任何一類會對公眾開放的食物業，必須取得該署發出的正式食物牌照；以及
- (m) 遵行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》，以盡量減低對周邊地區環境可能造成的影響。」

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/464 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田的政府土地(毗連第 102 約地段第 3045 號餘段)闢設臨時停車場(只供私家車停泊)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL ST/464 號)

---

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年五月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以就運輸署署長的意見作出回應。這是申請人首次要求延期考慮申請。

88. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/465 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、第 205 號、第 206 號餘段(部分)、第 207 號至第 209 號、第 210 號(部分)、第 211 號(部分)、第 212 號(部分)、第 213 號餘段、第 214 號餘段(部分)、第 215 號餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)及第 360 號和毗連政府土地  
關設臨時貨物裝卸及貨運設施、露天貨櫃存放場和汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/465 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時貨物裝卸及貨運設施、露天貨櫃存放場和汽車修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書，而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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。批給臨時性質的規劃許可並不會妨礙落實長遠的規劃意向。有關發展與附近主要用作露天貯物場、停車場及工場的土地用途並非不相協調。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點在第二類地區內；沒有接獲政府部門的負面意見及有關環境方面的投訴；申請地點曾涉及先前獲批准的申請。雖然申請地點在濕地緩衝區內，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。由於上次批給的規劃許可(申請編號 A/YL/ST/414)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議設定較短的附帶條件履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

#### 商議部分

91. 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，至二零一八年五月二十二日止，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，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊高於邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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八個貨櫃；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點上已鋪築的地面和已搭建的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點與青山公路一新田段之間的車輛通道／車輛進出口通道必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，保養申請地點內面向青山公路一新田段的緩衝區，以避免車輛在青山公路一新田段輪候；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (j) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻妥為保養；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之

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；

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

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，其再提交的申請可能不獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這項臨時發展所涉的任何土地問題；
- (d) 有關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，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含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。元朗地政處不曾就佔用申請地點內的政府土地(約957平方米，面積有待核實)批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由青山公

路一新田段前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。地段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事項納入規範。此外，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議的車輛通道獲運輸署署長同意，申請人須按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在公共道路出入口興建車輛進出口通道。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與青山公路一新田段的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，即所有從申請地點所排放的廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。申請人亦須注意：(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；(ii)擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；及(iii)露天貯存用地的良好作業指引。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，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；
- (i) 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曾獲建築事務監督批

准。屋宇署不宜就該等構築物是否適合作申請有關的用途提出意見。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，不得指定作這宗申請所批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括搭建作臨時建築物用的辦公室、店舖及儲物室），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，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；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費維修保養所有排水設施。在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施得到妥善保養。申請人須確保現時所有流徑都可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環保署署長的同意。申請人須留意，渠務工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方，申請人亦須就其地段範圍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；
- (k) 留意警務處處長的意見，不得有任何與水貨買賣有關的活動在申請地點內進行；
- (l) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的

建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘相關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；以及

- (m) 遵從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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

[馬詠璋女士及劉智鵬博士此時暫時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、何婉貞女士、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

### 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-PS/479 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 390 號(部分)、第 391 號、第 392 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)及第 403 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/479 號)

---

### 簡介和提問部分

93. 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，特別指出申請地點仍有有效的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/382)至二零一五年六月十五日，而新的申請已提交，以把申請地點增加 82 平方米，用作闢設 4 個泊車位；
- (b) 所闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。有關發展可應付附近鄉村居民對泊車位的需求。申請地點先前沒有涉及發展小型屋宇的申請，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。申請地點附近的地區夾雜停車場／貯物場及民居／住宅構築物，與有關發展並非不相協調。至於政府部門所關注的技術問題，可透過加入規劃許可附帶條件來解決。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

95. 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，至二零一八年五月二十二日止，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作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入申請地點或在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交規例》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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，提醒駕駛者在前往申請地點的通道上要注意行人安全；
- (f) 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、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內已鋪築的地面必須時刻保持良好狀況；
- (h) 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後進出公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)，提交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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年

十一月二十二日或之前)，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(即在二零一六年二月二十二日或之前)，  
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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年  
十一月二十二日或之前)，落實已獲接納的美化環境  
及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長  
或城規會的要求；
- (n) 倘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)、(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；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件  
(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。」

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他擁有人解決這項發展所涉的任何  
土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含  
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。第  
122 約地段第 390 號及 392 號為短期豁免書所涵  
蓋，該豁免書容許在有關土地搭建構築物，作公眾  
停車場的附屬用途，以供私家車及輕型貨車停泊。  
元朗地政處不曾就佔用申請地點內的政府土地(約 5  
平方米，面積有待核實)批給許可。申請地點須經由  
政府土地和聚星路伸延的私人土地上的一條非正式  
路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養

工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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；

- (c) 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(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，不得指定作這宗申請有關的任何獲准用途。申請人若擬在申請地點進行任何的新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃)，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，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；
- (d) 遵從環境保護署發出的《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；
- (e) 留意運輸署助理署長(新界)的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質

而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。平面圖須按比例繪製，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；

- (g) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)的意見，事先未獲康文署古蹟辦的書面同意，不得在申請地點進行挖掘工程；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，有關的活動或用途不得對衛生造成滋擾。」

[關偉昌先生此時暫時離席。]

### **議程項目 34**

#### **第 12A 條申請**

[公開會議]

Y/TM/16 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》，把位於新界屯門掃管笏第 56 區第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段、第 466 號餘段，以及第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、第 251 號、第 253 號(部分)、第 255 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/16 號)

---

97. 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」)的附屬公司僑宜有限公司提交，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」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 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；              |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司及英環公司有業務往來；                   |
| 李美辰女士 | — | 現擔任香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受新鴻基公司的贊助；以及     |
| 邱榮光博士 | — | 為一項由新鴻基公司贊助的建築物環保照明及能源效益改善計劃擔任執行代理人。 |

98. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可以留在席上。由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應避免參與討論。

99. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署就交通評估所提出的意見。這是申請人第二次要求把這宗申請延期。

100. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 35

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/469           擬在劃為「康樂」地帶的新界屯門第 45 區  
第 300 約地段第 33 號餘段興建度假營  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/469A 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 秘書報告英環香港有限公司(下稱「英環」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)是申請人的顧問。符展成先生和黎慧雯女士現時與英環和雅博奧頓有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，並同意他們可以留在席上。

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

- (a) 申請的背景。申請地點是第 12A 條申請(第 Y/TM/11 號)所涉的用地；該宗申請擬把用地由「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶，小組委員會二零一三年四月五日部分同意該申請。為確保可對擬議發展項目的建築及園景設計作出充分的法定規劃管制，「度假營」用途會列為「康樂」地帶的第二欄用途，即必須申請規劃許可；

[馬詠璋女士和劉智鵬博士此時返回席上。]

- (b) 擬興建度假營；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾

意見書，屯門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 11 段所載的評估，不反對這宗申請。擬興建的度假營大致符合「康樂」地帶的規劃意向，並能與該區的公眾康樂設施互相配合。政府部門沒有負面意見，而政府部門所關注的技術事宜可藉施加規劃許可附帶條件來處理。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年五月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實度假營車輛和行人經過策騎徑到達擬議度假營的管理計劃和運作計劃，而有關計劃及落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，包括與實施擬議通道有關的砍伐樹木和補償種植建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交生態報告，並落實生態報告所建議的緩解措施，而有關報告及緩解措施須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估報告，並落實評估報告所建議的緩解措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 提交並落實消防裝置、滅火水源和緊急車輛通道的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而現時的发展計劃須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提交第 16 條規劃申請；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，擬在政府土地上闢設的通道，會影響及橫越與使用康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下公共騎術中心(永久政府撥地 GLA-TM296)用途有關的策騎徑；申請人須確保在規劃申請時已計及所有不可扣減的總樓面面積及上蓋面積；倘地段擁有人打算落實度假營發展項目，須就擬議度假營發展向地政總署申請契約修訂／換地。地政總署收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮有關建議。但不保證在收到申請後會予以批准，而地政總署亦會保留就此提出意見。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，申請人須履行政府認為合適的條款和條件，包括繳付地價和行政費。另外，擬議通道的細節會在處理契約修訂／換地申請階段才考慮；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)的意見，即項目倡議者應就有關及／或連接屯門公眾騎術學校現有策騎徑的計劃通知和諮詢該校的現有租戶及營運商香港賽馬會。所有與屯門公眾騎術學校的策騎徑相互關聯的設計和資料，以及項目倡議者與香港賽馬會的所有相關信件應複製給康文署參閱。倘落實擬建項目，項目倡議人有義務承擔經

過屯門康樂體育中心的策騎徑到達擬議度假營的所有車輛和行人的安全。康文署及香港賽馬會對任何使用及經過屯門公眾騎術學校策騎徑的車輛損壞和行人受傷概不負責。為保障康文署及香港賽馬會，項目倡議者亦應針對可能涉及康文署策騎徑與車輛通道相交部分的任何申索，購買有效的第三者保險。

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的下列意見：

- (i) 為用作或擬用作居住用途或廚房的房間提供照明與通風，以及有便溺污水設備的房間須符合《建築物(規劃)規例》第 30 和 36 條的規定；
- (ii) 屬於車路形式的緊急車輛通道至少須有 7.3 米闊。至於不屬車路形式的緊急車輛通道，則應使用堅固物料鋪設，闊度不得少於六米。參閱《建築物(規劃)規例》第 41D 條；
- (iii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iv) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可視乎需要而根據其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；
- (v) 倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意用地上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；

- (vi) 就上述(iv)項而言，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；
  - (vii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；
  - (viii) 當局在提交建築圖則階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見，包括對緊急車輛通道的意見；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，該署理解申請人須取得《水污染管制條例》下的有關許可證才可操作這個擬議污水處理和排放系統；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即周邊地區的生態狀況，例如其他植物群和動物群，以及在保育上受關注的物種(如有的話)，應在詳細設計階段處理。應評定任何對生態資源的負面影響和以有效措施紓緩。此外，申請人在進行影響評估時，任何額外施工範圍／通道／斜坡鞏固工程亦應予以考慮；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即影響擬議發展和受擬議發展影響的現有斜坡和護土牆的穩定程度會在詳細設計階段與地盤平整和基礎設計一併評估。此外，岩土工程規劃審查報告建議的天然山坡災害研究報告，應與發展建議一併提交建築事務監督審批；
- (h) 留意消防處處長的意見，所設的緊急車輛通道須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第6部的規定；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人須把該項目的內部供水系統伸

延，以接駁最接近的合適政府總水管。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；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的下列意見：
  - (i) 在申請地點西面界線的植樹機會可進一步改善景觀緩衝區，特別是對策騎徑用者而言；以及
  - (ii) 應提供室外遊樂設備和設施，以加強營地的美化市容價值；
- (k) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見：
  - (i) 申請人根據《旅館業條例》提出申請時，必須提交擬議發展項目的佔用許可證副本；
  - (ii) 擬獲發牌照的範圍必須與道路／街道相連，而且便於到達；
  - (iii) 擬為有關社團樓宇提供的消防安全裝置須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定；以及
  - (iv) 在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，建築安全組及消防安全組將進行實地視察，然後訂定發牌規定；
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘擬議度假營的東主有意根據《公眾衛生及市政條例》訂立的食物業規例繼續經營食物業或出售限制的食物，必須申請食物業牌照或許可證；

(m) 留意康文署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請人如在施工期間發現古物或假定古物，必須通知古蹟辦；以及

(n) 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(及架空電纜準線繪圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：

(i) 倘申請地點位於規劃署出版的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 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應商並與其作出安排；

(ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，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)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

(iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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》。」

[袁家達先生此時暫時離席。]

**議程項目 36**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TSW/61 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)進行綜合住宅及商業發展，包括興建分層住宅、經營食肆和商店及服務行業，以及闢設公眾停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/61 號)

---

106. 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」)的附屬公司國集有限公司提交，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」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                      |
|-------|---|--------------------------------------|
| 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；              |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司及英環公司有業務往來；                   |
| 李美辰女士 | — | 現擔任香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受新鴻基公司的贊助；以及     |
| 邱榮光博士 | — | 為一項由新鴻基公司贊助的建築物環保照明及能源效益改善計劃擔任執行代理人。 |

107. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可以留在席上。由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應避免參與討論。

108. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

109. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/62 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界天水圍規劃區第 115 區(天水圍市地段第 34 號)進行綜合住宅及商業發展，包括興建分層住宅，以及經營食肆和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/62 號)

---

110. 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 Pacific Gold Limited 提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                               |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現與新鴻基公司、英環公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來； |
|       | — | 現擔任梁黃顧公司的董事及股東                |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司及英環公司有業務往來；            |

- 李美辰女士                    —    現擔任香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受新鴻基公司的贊助；以及
- 黃仕進教授                   —    現擔任奧雅納公司的交通顧問；以及
- 邱榮光博士                   —    為一項由新鴻基公司贊助的建築物環保照明及能源效益改善計劃擔任執行代理人。

111. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意上述委員可以留在席上。由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應避免參與討論。

112. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

113. 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 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/951      在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村  
第 125 約地段第 770 號 A 分段(部分)、  
第 770 號 B 分段、  
第 771 號 B 分段第 3 小分段(部分)、  
第 817 號 A 分段餘段(部分)及

---

第 817 號 B 分段餘段和毗連政府土地  
臨時露天存放塑膠和金屬及存放舊電器產品，  
並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/951 號)

---

簡介和提問部分

114. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。由於黎女士配偶所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

115. 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) 臨時露天存放塑膠和金屬及存放舊電器產品，並闢設附屬工場，為期三年；

[袁家達先生此時返回席上。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請外，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，當局沒有接獲任何公眾意見，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 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請不會妨礙落實該地點的規劃意向，且與相關「綜合發展區」地帶的四周土地用途並非不相協調。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即相關政府

部門沒有負面意見，而且牽涉的技術問題可以規劃許可附帶條件處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點並證明屬實的環境投訴。為了紓減對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件。自一九九九年起，申請地點已經六次獲批給規劃許可，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於每日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) 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(包括起卸及存放)危險的電器／電子用品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機及陰極射線管設備；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點拆卸／拆解電器／電子用品；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點內已鋪築地面的有蓋構築物內處理(包括起卸及存放)電器／電子用品；
- (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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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) 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)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；以及
- (o) 倘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。」

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點須妥為保持整潔；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准使用及／或佔用申請地點內的政府土地(約614平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經一條位於政府土地的區內路徑通往屏廈路。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。相關的短期豁免書持有人須向地政處提出申請，以修訂短期豁免書的條件。此外，未持有短期豁免書的相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，須就佔用政府土地申請短期租約。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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (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；
- (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屏廈路的道路；

- (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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循載於文件附錄 V 有關露天貯物的良好作業指引。申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS 251)，以供核准。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；
- (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核准用途。倘擬在申請地點的已批租土地上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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議發展項目不得侵進及影響位於申請地點南面附近的林地。」

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/952 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村  
第 128 約地段第 41 號(部分)、  
第 46 號(部分)、第 49 號(部分)、  
第 50 號(部分)、第 51 號(部分)及  
第 52 號 B 分段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放五金及塑膠廢料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/952 號)

---

#### 簡介和提問部分

119. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。由於黎女士配偶所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

120. 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) 臨時露天存放五金及塑膠廢料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請外，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，當局沒有接獲任何公眾意見，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 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請

不會妨礙落實該地點的規劃意向，且與相關「綜合發展區」地帶的四周土地用途並非不相協調。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即相關政府部門的負面意見和牽涉的技術問題可以規劃許可附帶條件處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點並證明屬實的環境投訴。為了紓減對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件。自一九九八年起，申請地點已經八次獲批給規劃許可，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於每日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、拆裝、重新包裝、修車、貨櫃修理及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括起卸及存放)電器／電子用品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機及陰極射線管設備；

- (e) 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；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交經修訂的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) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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(即在二零一五年七月三日或之前)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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(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。」

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點須妥為保持整潔；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 128 約地段第 49 號的私人土地為短期豁免書第 3331 號所涵蓋，准許搭建構築物作「存放舊紙張製品連附屬工場」用途。第 128 約地段第 51 號的私人土地則為短期豁免書第 3101 號所涵蓋，准許搭建構築物作「露天存放舊冷氣機及五金製品連附屬辦公室」用途。申請地點可經一條位於政府土地的區內路徑通往雞伯嶺路。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。相關的短期豁免書持有人須向地政處提出申請，以修訂短期豁免書的條件。此外，未持有短期豁免書的相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行

地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 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；
- (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；
- (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屏廈路的道路；
- (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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循載於文件附錄 V 有關露天貯物的良好作業指引。申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS 251)，以供核准。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；
- (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核准用途。倘擬在申請地點的已批租土地上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。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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：(i)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；以及(ii)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 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/953 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 2427 號(部分)、第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號、第 2435 號、第 2436 號(部分)、第 2437 號(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2439 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2977 號 B 分段(部分)、第 2978 號、第 2979 號(部分)及第 2980 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/953 號)

---

## 簡介和提問部分

124. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。由於黎女士配偶的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

125. 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。除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請外，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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請不會妨礙落實申請地點的規劃意向，且與相關「綜合發展區」地帶的四周土地用途並非不相協調。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為相關政府部門的負面意見及牽涉的技術問題可以規劃許可附帶條件處理。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲關乎申請地點的環境投訴。為紓減可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。自二零零九年以來，申請地點已經兩次獲批規劃許可，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，為期三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於下午九時至翌日上午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工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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(即在二零一六年二月二十二日或之前)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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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；以及
- (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。」

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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。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；
- (c) 留意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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府及私人土地接

達流浮山道。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地搭建構築物，或把違例情況納入規範。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；

- (d) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核所涉土地的類別，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和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和流浮山道的通道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；
- (h) 留意消防處處長的詳細意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交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。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂的消防裝置，則須提出理據予消防處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築

物條例》(第 123 章)的規定，消防處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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，可沿申請地點的東面邊界植樹。另外，保護樹木建議並無包含定期護養及保護樹木的措施；
- (j) 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。就此而言，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) 條核准發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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，倘申請地點位於規劃署頒布的《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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/954 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 111 號(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 114 號(部分)、第 115 號 A 分段(部分)、第 115 號餘段(部分)、第 117 號(部分)、第 132 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 269 號(部分)及第 728 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料及雲石(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/954 號)

---

簡介和提問部分

129. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。由於黎女士配偶所擁有的土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

130. 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) 臨時露天存放建築機械、建築材料及雲石，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。除了環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請不會妨礙落實申請地點的規劃意向，且與相關「綜合發展區」地帶內的四周用途並非不相協調。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為政府部門的負面意見及牽涉的技術問題可以規劃許可附帶條件處理。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲關乎申請地點並證明屬實的環境投訴。為紓減可能造成的環境影響，建議加入適當的規劃許可附帶條件。自二零一零年以來，申請地點已經兩次獲批規劃許可，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午九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、修車及工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 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；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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(即在二零一六年二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶

條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

133. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人地段上的區內路徑及政府和私人土地上的行人路接達屏廈路。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。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地搭建構築物，或把違例情況納入規範。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；
- (d) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核所涉土地的類別，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和排水渠。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；
- (g) 留意消防處處長的詳細意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交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。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處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；
- (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。就此而言，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，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，倘申請地點位於規劃署頒布的《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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/727 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 349 號餘段、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)及第 352 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/727 號)

---

### 簡介和提問部分

134. 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，原因是沿接駁山下路的路徑有民居／住用構築物，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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，加上政府部門所關注的技術事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。有關發展與附近劃為「未決定用途」地帶內的同類露天貯物用途並非不相協調。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲關乎申請地點的環境投訴。申請人會設置邊界圍欄及落實美化環境措施，盡量減少對環境的影響。為解決環保署署長所關注的事宜，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於下午八時至翌日上午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拆卸、修理、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時

間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／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排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；
- (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)或(k)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)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。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；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。根據申請所提供的資料，申請地點不擬搭建任何構築物。申請地點可經一條延伸自山下路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由山下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。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (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和排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及山下路的通道；
- (h) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議（文件附錄 Ia 的附件 I 及繪圖 A-4）的意見。擬議 U 型排水渠的斜度及擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上顯示。申請人須解釋為何申請地點西面界線並無設置 U 型排水渠，以及申請地點西面如何可以適當地截取及排放地面水流。申請人須澄清為何文件附錄 Ia 的附件 I 第 1.1.3 節指申請地點由北向南傾斜，但繪圖 A-4 卻顯示地面徑流由南流向北。倘申請人擬把降在申請地點發展項目的雨水排放至現有排水設施，該等設施須於圖則上標示，並提供相關的接駁詳情以徵詢意見。擬建圍板／周邊

圍牆的位置和詳情須在擬議排水設施圖上顯示。申請人亦須提供顯示申請地點現時和擬議地面水平與毗鄰地區相比的橫切面圖，並提交標準資料，以說明擬議 U 型排水渠及排水井的切面詳情。把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，倘擬在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意。申請人須向新界北渠務部遞交表格 HBP1，就擬接駁至該署排水設施的工程申請進行技術審核；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。此外，申請人須注意，平面圖須按比例繪製，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。申請人亦須遵從有關露天貯物的良好作業指引(文件的附錄 V)。倘擬議構築物須符合《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；
  
- (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就申請地點的現有構築物批予許可。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建築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及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。申請人必須按《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。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 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。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，申請人便須採取以下措施：(i) 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，使其遠離擬議構築物；以及(ii) 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 43**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/728      在劃為「未決定用途」地帶  
及「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村  
第 119 約地段第 1439 號(部分)及  
第 1440 號 A 分段(部分)  
臨時露天存放建築材料及可循環再造物料  
(包括金屬、紙張及塑膠物品)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/728 號)

---

#### **簡介和提問部分**

138. 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，特別指出申請地點為一有效的規劃許可所涵蓋，准許作同類用途，至二零一五年六月止；
- (b) 臨時露天存放建築材料及可循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)，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，因為在申請地點南鄰及其附近有民居／住用構築物，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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，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 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，即申請地點主要位於第 1 類地區，只有小部分橫跨毗鄰的「鄉村式發展」地帶(第 4 類地區)，而且相關政府部門所提出的技術問題可以透過實施規劃許可附帶條件處理。由於現時在該「鄉村式發展」地帶部分並無小型屋宇的申請，批給臨時許可不會妨礙申請地點的長遠用途。擬議發展與該「未決定用途」地帶內四周的同類露天貯物用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點的環境投訴。為了回應環保署署長的關注事宜，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員

會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於每日晚上七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，不得於橫跨毗連「鄉村式發展」地帶的申請地點西北部分作露天貯物用途；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (f) 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(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木及栽種的園景植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年

八月二十二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上述(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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；
- (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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在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。」

141. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 申請地點須妥為保持整潔；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。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；
- (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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 1440 號 A 分段的土地為短期豁免書所涵蓋，准許搭建構築物作附屬的露天存放建築材料及可循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)用途。相關地段擁有人須向地政處提出申請，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和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條非正式路徑通往山下路，該路徑位於政府土地及私人土地上。地政處不會為所涉路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由山下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。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (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山下路的通道；

- (g) 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；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，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。此外，有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循載於文件附錄 V 有關露天貯物的良好作業指引。倘擬議構築物須符合《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，才制定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，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可。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，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用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。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。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，申請人須採取以下措施：(i) 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，使其遠離擬議構築物；以及(ii) 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 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/730 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 1415 號餘段、第 1416 號餘段及第 1426 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放全新的電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/730 號)

---

##### 簡介和提問部分

142. 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，特別指出申請地點為一有效的規劃許可所涵蓋，准許作露天貯物用途，至二零一五年六月止；
- (b) 闢設臨時貨倉存放全新的電子產品，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，因為申請地點附近有住宅用途，並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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，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 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議發展與該「未決定用途」地帶內四周的同類用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點的環境投訴，而且這項發展主要是在有蓋的貨倉構築物內作貯物用途。為了回應環保署署長的關注事宜，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月二十二日止，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，不得於每日晚上七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修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (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(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內已鋪築地面的有蓋構築物外存放電子產品；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行任何露天貯物活動；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月二十二日或之前)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) 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)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) 倘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。」

145. 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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 1416 號餘段的土地為短期豁免書所涵蓋，准許搭建構築物作附屬的露天存放金屬器皿及塑膠物品(包括貨櫃及路牌)用途。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 165 平方米，有待核實)。須注意的是，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。相關地段擁有人須向地政處提出申請，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和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條非正式路徑通往山下路，而該路徑位於政府土地及私人土地上。地政處不會為所涉路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (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山下路的通道；
- (g) 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。須妥善落實防止對四周環境土壤及地下水質造成污染的有效措施，包括在已鋪築地面的有蓋貨倉內妥善處理及存放全新的電子產品；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，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。此外，有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。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；
- (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，乃屬違例構築物，不應指定

作這宗申請的任何獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作臨時建築物),必須先取得建築事務監督的批准及同意,否則有關工程即屬違例建築工程。此外,申請人須根據《建築物條例》的規定,委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程,建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動,予以清拆。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 和第 41D 條,申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道,則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度;以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見,申請人須向供電商索取電纜圖則,以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。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,申請人須採取以下措施:(i)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,使其遠離擬議構築物;以及(ii)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 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/731 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村  
第 120 約地段第 2707 號至第 2711 號、  
第 121 約地段第 1638 號至第 1640 號、  
第 1664 號、第 1665 號、第 1666 號(部分)、  
第 1667 號(部分)、第 1668 號、第 1669 號、

---

第 1671 號至第 1675 號、第 1676 號 A 分段及第 1676 號 B 分段和毗連政府土地  
臨時露天存放建築機械及材料、廢棄車輛、汽車零件、流動廁所及可循環再造物料  
(包括金屬、紙張和塑膠物品)，  
以及闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/731 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 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) 臨時露天存放建築機械及材料、廢棄車輛、汽車零件、流動廁所及可循環再造物料(包括金屬、紙張和塑膠物品)，以及闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因附近有民居，並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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，加上政府部門所關注的技術事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。批給臨時許可不會妨礙該區的長遠用途，而有關發展亦與該「未決定用

途」地帶內四周的同類露天貯物用途並非不相協調。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲關乎申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注事宜，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年五月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午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拆卸、修理、清洗或其他工場活動，但附屬的分類及包裝活動除外；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢物；
- (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》所界定重量超過 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；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現

有樹木及栽種的園景植物；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三日或之前)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(即在二零一五年十一月二十二日或之前)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(即在二零一六年二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，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。」

149. 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，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 356 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，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。申請地點可經一條延伸自山下路的非正式鄉村路徑接達，而該路徑位於政府及私人土地上。地政處不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由山下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。此外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (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和排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及山下路的通道；

- (g) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。此外，申請人須注意，平面圖須按比例繪製，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。申請人亦須遵從有關露天貯物的良好作業指引(文件附錄 V)。另外，倘申請人擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處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，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可。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)，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用開放式棚架及貨櫃作臨時建築物)，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。申請人必須按《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。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人必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。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，申請人便須採取以下措施：(i)在申請地點搭建任何構築物前，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，使其遠離擬議構築物；以及(ii)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 46**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL/212

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗十八鄉東頭村第 115 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/212 號)

---

150. 秘書報告，申請人於二零一五年五月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以就土地行政事項方面的意見作出回應。這是申請人首次要求延期考慮申請。

151. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、何婉貞女士、黎定國先生及何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### 議程項目 47

##### 其他事項

152. 餘無別事，會議於下午五時零二十分結束。