

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年九月四日下午二時三十分舉行的
第 540 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

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

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(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年八月二十一日第 539 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年八月二十一日第 539 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[李美辰女士和梁慶豐先生於此時到席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-TMT/6 申請修訂《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》，把位於西貢黃竹灣村第 258 約地段第 157 號 D 分段(部分)、第 157 號餘段(部分)、第 161 號 A 分段(部分)、第 161 號 B 分段(部分)、第 161 號 C 分段(部分)及第 161 號餘段(部分)的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-TMT/6 號)

簡介和提問部分

3. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生此時獲邀到席上，而申請人則已表明不會出席會議。

4. 主席表示歡迎他們兩人到席，並解釋聆聽會的程序，然後請高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生向委員簡介這宗申請的背景資料。區長明先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 把在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢「屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)」；

背景

- (b) 申請地點是一個更大的「政府、機構或社區」地帶的一部分，原先預留作闢設渠務署的污水泵房。基於工程方面的考慮因素，渠務署在申請地點東南面約 300 米物色了另一個替代地點闢設擬議的污水泵房。該替代地點所在之處劃為「鄉村式發展」地帶，若要闢設擬議的污水泵房，必須申請規劃許可。渠務署已提交規劃申請(編號 A/SK-TMT/50)，現尚有待小組委員會考慮；
- (c) 申請地點屬私人擁有，位於黃竹灣村「鄉村式發展」地帶的中部，也在該村的「鄉村範圍」內，當中約有三分之一的地方已鋪平，其餘三分之二的地方則是有植被的斜坡；

申請人的理據

申請人就這宗申請所提出的主要支持理據撮錄如下：

- (d) 申請地點原先預留作渠務署的污水泵房，但現在已再無此需要；以及

- (e) 申請人取得規劃許可後，會向地政總署申請批地。在該署處理批地申請期間，申請人會向該署提交詳細設計，讓該署徵詢相關政府部門(包括渠務署及屋宇署)的意見，確保這項發展不會對環境造成不良影響；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段。相關的政府部門不反對這宗申請，又或沒有負面意見。渠務署總工程師／九龍及新界南表示，由於擬議的污水泵房已改設於另一地點，從渠務維修保養的角度而言，他不反對這宗改劃申請。其他政府部門(包括社會福利署和康樂及文化事務署)均表示申請地點無須用來闢設政府、機構或社區設施。

公眾的意見

- (g) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份表示反對這宗申請的公眾意見書，當中一份來自創建香港，其餘兩份來自兩名市民。他們的反對理由主要是申請地點是預留作政府、機構或社區用途，改劃建議不符合此用途地帶的規劃意向，若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，亦會嚴重影響環境和緊急車輛通道；以及

規劃署的意見

- (h) 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點原先預留作闢設擬議的污水泵房，但渠務署物色了另一個替代地點，所以不反對這宗改劃申請。擬建的小型屋宇與周邊地區並非不協調，因為附近一帶大部分地方都建有村屋。由於發展規模細小，所以對環境、景觀、視覺、交通及排水的影響極微。申請地點位於「鄉村式發展」地帶中部，而且不再需要作政府、機構或社區用途，建議把之由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，可反映該處最新的規劃情況，並不

會立下先例。對於公眾的意見，上述的評估亦適用。

[黎慧敏女士此時到席。]

5. 一名委員詢問污水泵房改設於何處，以及有關的「政府、機構或社區」用地餘下的地方有何用途。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，該地點位於申請地點東南面約 300 米之處，若現在這宗申請獲得批准，規劃署會檢討「政府、機構或社區」用地餘下地方的用途，稍後會把檢討結果提交小組委員會考慮。

6. 主席問及渠務署是於何時提交有關在另一地點闢設污水泵房的申請。鍾文傑先生回應說，鑑於渠務署提出要求，小組委員會在二零一五年八月二十一日會議上決定延期考慮有關申請，以待申請人提交進一步的資料，回應交通方面的問題。預計有關申請會在二零一五年年底提交小組委員會考慮。

7. 主席表示，現在這宗申請是要求修訂分區計劃大綱圖，即使獲得批准，涉及的制訂圖則程序亦需時甚長。既然擬議的小型屋宇發展規模細小，而申請的用途亦是「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，他質疑為何申請人不根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出申請，因為倘獲批給規劃許可，便可更快落實擬議的發展。鍾文傑先生表示，申請人是根據有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16 提出申請的，因為若有關的發展主要是作非「政府、機構或社區」用途(即地盤總面積或總樓面面積的 50% 以上是作非「政府、機構或社區」用途)，城規會可考慮把有關地點改劃為適當的用途地帶。由於委員沒有提問，主席多謝規劃署的代表出席會議。他們兩人此時離席。

[陳福祥先生此時到席。]

商議部分

8. 委員大致不反對這宗改劃申請，並同意規劃署應聯絡申請人，提醒他可根據條例第 16 條提出申請，以加快發展程序。

9. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，待行政長官會同行政會議發還《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》以作修訂後，規劃署便會對這份分區計劃大綱核准圖作出有關的修訂，然後提交小組委員會，若小組委會同意，便會根據條例第 5 條刊憲。小組委員會亦同意規劃署應聯絡申請人，提醒他若希望加快發展程序，可根據條例第 16 條提出申請。

粉嶺、上水及元朗東區

[陳福祥先生此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/8 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號S/NE-KTS/14》，
把位於古洞南第92約地段第1118號A分段、
第1118號B分段、第1118號餘段及第1119號，
以及第94約地段第413號、第414號、第415號、
第417號、第418號、第420號、第421號、
第422號及第423號的申請地點
由「農業」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/NE-KTS/8號)

10. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

| | | |
|-------|---|-------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 吳曙斌先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 尹林柱先生 | } | 申請人的代表 |
| 劉伙安先生 | } | 申請人的代表 |

11. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，然後請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生向各委員簡介這宗申請的背景資料。

建議

- (a) 把在《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》的申請地點(面積約 14 511.17 平方米)由「農業」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶，最高地積比率定為 0.4 倍，建築物高度定為三層(9 米)；

申請地點

- (b) 申請地點有部分地方闢作露天貯物場，亦有一些住用構築物、樹木和休耕農地，與雙魚河相距約 15 米；

先前的申請

- (c) 申請地點有部分地方涉及先前四宗根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的申請：

- (i) 其中編號 A/NE-KTS/130 的申請提出在有關地點臨時露天存放輕型建築機械及設備，為期三年。該宗申請於二零零一年八月三日被小組委員會拒絕，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請書沒有資料證明有關發展不會對周邊道路網的交通造

成負面影響；以及批准該宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；

- (ii) 編號 A/NE-KTS/192 的申請提出在有關地點臨時存放貨物，為期三年。該宗申請於二零零四年十二月十七日被小組委員會拒絕，理由包括所申請進行的發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為有關地點先前不曾獲批給規劃許可，而且申請人未有提供足夠的資料，證明有關發展不會對周邊地區的交通和排水情況造成負面影響；
- (iii) 編號 A/NE-KTS/244 的申請提出在有關地點設立宗教機構(佛教研習中心)。該宗申請於二零零七年四月二十日經城規會覆核後遭駁回，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請人未有提供理據，以支持偏離此地帶的規劃意向；擬議發展的規模與所在地區的環境不相協調，亦與附近地區的鄉郊特色不配合；以及批准該宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (iv) 編號 A/NE-KTS/312 的申請提出在有關地點臨時露天存放建築材料及機件(危險品除外)，為期三年。該宗申請於二零一一年十一月四日被小組委員會拒絕，理由包括有關發展與「農業」地帶的規劃意向並不相符；申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及交通造成負面影響；該宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；以及批准該宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供任何關於車輛出入的安排、預計按建議改劃後車輛進出申請地點的架次、出入車輛的類型，以及申請地點範圍內停泊車輛／上落客貨的安排等的資料；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人沒有提供各方面的環境問題的評估報告，包括附近道路和其他污染源頭對空氣的影響和所產生的噪音問題、對附近水體的水質的影響和土地污染問題，又沒有提供任何沒有污水排放建議；
 - (iii) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請人理應提交排水影響評估報告，並落實排水建議，確保按建議改劃後不會對鄰近地區的排水情況造成負面影響。申請人亦須提交排污影響評估報告，證明排污問題已經圓滿解決；
 - (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有道路可達，水源亦充足，因此具有復耕潛力，應用來進行農業活動；
 - (v) 從視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書沒有資料證明擬議的發展對視覺的影響。進行擬議的住宅發展，可能會影響申請地點現有的樹木。批准這宗申請，可能會立下不良先例，產生漣漪效應，進一步改變該處的鄉郊面貌。由於欠缺相關資料或景觀評估報告，無法評估申請地點的現況，故她不能確定改劃建議對景觀的影響；

公眾意見

- (e) 在法定公眾查閱期內，共收到 91 份公眾意見書。在這 91 份公眾意見書中，有 18 份表示支持這宗申請，主要理由包括申請地點並沒有農業活動；擬議的發展符合政府增加房屋用地供應的政策；以及擬議的發展會使周邊地區的交通、環境和排污情況得到改善。其餘 72 份公眾意見書則表示反對這宗申請，主要理由包括改劃建議不符合政府的新農業政策；申請人沒有提交相關的技術評估報告；進行大規模的地盤平整工程會危及附近居民的安全；申請地點應作其他用途；以及批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。另有一份意見書表示應諮詢附近居民；
- (f) 民政事務總署北區民政事務專員表示，北區區議會副主席兼當區的區議員和坑頭的居民代表反對這宗申請，理由是擬議的發展會使交通擠塞問題惡化，亦會令坑頭村現時的交通超出負荷。另收到坑頭村一名村民的反對意見，表示擬議的發展會侵進其土地；

規劃署的意見

- (g) 根據載於上文第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。把申請地點劃作「農業」地帶，是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。雖然申請地點現時沒有活躍的農業活動，但漁護署署長表示，申請地點有復耕潛力，因為該處有道路可達，水源亦充足。現時把申請地點劃作「農業」地帶，做法恰當。申請人亦沒有在申請書提供有力的規劃理據，以支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。申請人沒有提供任何具體的發展計劃、指示性質的總綱發展藍圖、園景設計總圖及擬議「住宅(丁類)」地帶的建議土地用途表，亦沒有提交技術評估報告。運輸署署長、環保署署長、渠務署總工程師／新界北

都不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留。批准這宗申請，會為古洞南分區計劃大綱圖涵蓋的地區內的同類改劃申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、視覺和景觀造成負面影響。此外，有區內人士和公眾意見反對這宗申請，主要是基於交通、環境、農業、排水、排污、景觀和生態方面的問題，以及擔心批准這宗申請會立下不良先例。

12. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。尹林柱先生作出陳述，要點如下：

- (i) 規劃署於二零一四年五月二十三日把這宗申請所涉地點東南面的「康樂」地帶的土地用途檢討結果提交城規會考慮。該項土地用途檢討曾進行充分的技術評估，評估範圍包括這宗申請所涉的地點，因此無須另行就申請地點進行技術評估；
- (ii) 這宗申請若獲批准，申請人會遵照有關的規定，並進行相關政府部門所要求的改善工程；以及
- (iii) 申請地點已荒廢大約 30 年，一直沒有作農業用途，現時用作露天貯物場和貨倉，亦有部分地方空置。他不同意申請地點有復耕潛力，因為該處根本沒有農業活動。擬議的發展會使該處的環境得到改善。

13. 主席詢問申請地點與坑頭大布「康樂」地帶的土地用途檢討有何關連。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，該「康樂」地帶的規劃意向是闢設康樂設施，供區內人士和廣大市民享用。小組委員會曾於二零一四年批准一宗要求改劃該「康樂」地帶部分地方的申請。因應小組委員會的要求，規劃署其後進行了坑頭大布「康樂」地帶的土地用途檢討，之後建議把該「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「休憩用地(1)」地帶、「政府、機構或社區」

地帶和「住宅(丁類)」地帶。城規會於二零一四年五月二十三日同意該項土地用途檢討的結果。該項土地用途檢討所涉及的「康樂」地帶靠近坑頭路，遠離與雙魚河相距只有約 15 米的申請地點，而且漁護署署長認為申請地點有復耕潛力。因此，該「康樂」地帶與申請地點的環境並不相同。

14. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在申請人的代表離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

15. 委員認為申請人須提交相關的技術評估報告，證明把申請地點改劃為「住宅(丁類)」地帶的建議可行，如果沒有這方面的評估報告，小組委員會無法支持這宗申請。

16. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點有復耕潛力，因此，現時把該處劃作「農業」地帶，做法恰當。申請人沒有在申請書提出有力的規劃理據，支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (b) 申請人沒有提交技術評估報告，證明改劃建議不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、視覺和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗改劃申請，會為同類改劃申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、視覺和景觀造成負面影響。」

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 號餘段及第 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)及第 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/16B 號)

17. 秘書報告，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司兼申請人之一的僑宜有限公司提交，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」)分別為申請人的兩間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司及英環公司有業務往來 |
| 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 |
| 李美辰女士 | — 香港活力都會協會秘書長，該會 |

曾獲新鴻基公司贊助

- 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

18. 委員備悉，符展成先生及邱榮光博士因事未能出席會議。委員同意，由於黎慧雯女士涉及直接利益，故此她須暫時離席，而李美辰女士並無涉及直接利益，因此可留在席上。

[黎慧雯女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

19. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員
- 何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西
- 胡韻然女士] 申請人的代表
- 羅玉玲女士]

20. 主席歡迎各人出席會議，並解釋聆聽會的程序。主席繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士向委員簡介這宗申請的背景。何婉貞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》內位於屯門第 56 區的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並建議把最高地積比率由 1.3 倍增至 2.6 倍，以及把最高建築物高度由主水平基準上 52 米增至 79 米，並同時把最大上蓋面積維持在 25% 的水平，以進行住宅發展；

(b) 根據擬議發展計劃，擬建項目將分兩階段進行，其主要的擬議發展參數如下：

| | |
|--|-------------|
| 地盤面積(平方米) | : 22 165 |
| 總地積比率 | : 2.6 倍 |
| 住用總樓面面積(平方米) | : 57 629 |
| 會所總樓面面積(平方米) | : 2 285 |
| 上蓋面積 | : 20% |
| 樓層數目(住宅部分) | : 10 至 20 層 |
| 樓層數目(非住宅部分) (包括入口大堂、機電設施及地庫 停車場) | : 1 至 2 層 |
| 樓層數目(會所) | : 2 層 |
| 建築物高度(主水平基準上) | : 45 至 79 米 |
| 住宅座數 | : 9 |
| 單位數目 | : 1 044 |
| 泊車設施 | |
| — 住客專用 | : 142 |
| — 訪客專用 | : 45 |
| — 傷殘人士專用 | : 3 |
| — 電單車專用 | : 11 |

背景

(c) 申請地點涉及兩宗根據第 16 條提出的申請。該兩宗申請分別於二零一零年七月三十日及二零一三年

三月一日在有附帶條件下獲小組委員會批准。擬議計劃與對上一宗獲批准的計劃(申請編號 A/TM/432)的擬議發展參數比較載於文件第 1.3 段；

- (d) 二零一四年五月二日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》，以供公眾查閱。申請人向城規會提交了一份申述，反對第 56 區的現有住宅用地未有予以全面檢討，並建議考慮提高申請地點的發展密度，但這不涉任何修訂項目事宜。申請人於二零一四年七月十六日根據條例第 12A 條提交這宗申請。二零一四年九月二十六日，小組委員會同意按規劃署要求，延期考慮有關申請，並同意申請人應於城規會考慮《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的申述並就該等申述作出決定後，向城規會提交申請以供審議。城規會於二零一四年十一月七日聆聽過申述及意見後，決定不接納有關申述，並認為關於增加任何地點(屯門分區計劃大綱圖修訂項目下的地點除外)的地積比率及／或建築物高度的建議，可根據條例向城規會提出相關規劃許可申請。行政長官會同行政會議於二零一五年二月十日批准屯門分區計劃大綱草圖，並於其後重新編號為 S/TM/33；

政府部門的意見

- (e) 政府部門的意見載於文件第 9 段。警務處處長認為，建議泊車位數目(187 個)未能滿足居民的需求(1 044 個住宅單位)。自二零一四年七月起，當局開始接獲多宗交通投訴，指掃管笏路及管翠路一帶出現違例泊車及車輛阻塞的情況。鑑於申請地點位置偏遠，以及附近的公共交通設施極為有限，因此當地居民對以私家車代步有強烈需求。由於發展範圍的車位不足，故此難免出現違例泊車及車輛阻塞的情況，令人關注進出道路的容量及對道路安全的潛在影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (f) 當局共接獲 178 份公眾意見書，當中 111 份支持申請、65 份反對申請，以及兩份提出一般意見。支持這宗申請的理據是土地資源可得以善用；提高發展密度獲技術評估支持；與土地用途兼容；以及有助改善該區的生活環境。反對申請的意見主要是有關發展會對環境、視覺、空氣流通及交通造成負面影響；社區設施不足以應付該區所需；以及會立下不良先例；
- (g) 民政事務總署屯門民政事務專員表示，愛琴海岸業主委員會、星堤居民及一名屬於相關選區的屯門區議員關注地積比率由 1.3 倍大幅增至 2.6 倍的問題，而當地居民／屯門區議員則關注屯門東一帶的交通問題。當地居民指出，該區缺乏社區設施(例如濕貨市場、康樂中心和診所等)。另外，建築物高度可能會對通風造成負面影響的問題亦令人關注。亦有意見建議為兩個地段(第 444 號及第 248 號餘段)關設 24 小時無障礙通道，但有關建議不會納入這宗申請內；

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關申請擬把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，主要涉及把最高地積比率由 1.3 倍增至 2.6 倍，並把最高建築物高度由停車場上 10 層(相當於先前獲批准的 16 條申請所訂的主水平基準上 52 米)增至主水平基準上 79 米，而最大上蓋面積 25% 則維持不變。「綜合發展區」地帶的規劃意向並無改變。一如《二零一四年施政報告》所述，為充分發揮房屋用地的發展潛力，當局已修訂分區計劃大綱圖，把位於屯門東的房屋用地的地積比率整體放寬至 3.6 倍。申請地點位於地積比率為 1.3 倍至 3.6 倍而最高建築物高度為主水平基準上 90 米的住宅羣內。從城市設計的角度而言，擬議增加的地積比率和建

築物高度對該區的景觀不會有重大負面影響。至於交通方面，申請人已於經修訂的交通影響評估及敏感度模擬分析中顯示，在計及屯門已規劃及已知的房屋發展項目後，擬議發展不會對交通造成負面影響。儘管警務處處長關注到進出通道的容量、對道路安全的潛在影響，以及擬議發展泊車位不足的問題，但運輸署署長並不反對這宗申請。政府部門就視覺、噪音、水管、環境評估及污水影響評估所提出的技術問題，均可於詳細設計階段予以解決。至於公眾意見方面，大部分獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於有關申請會否為其他私人住宅發展項目立下不良先例，城規會將按個別情況考慮每宗申請，考慮因素包括交通、環境、基建容量、視覺及空氣流通等。

21. 主席繼而邀請申請人的代表闡釋這宗申請。胡韻然女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，申請地點獲准許的地積比率及建築物高度分別為 1.3 倍及停車場上 10 層(約為主水平基準上 52 米)。申請地點附近的住宅發展項目的地積比率已由 1.3 倍增至約 4 倍。申請地點是該區唯一尚未發展的「綜合發展區」用地。申請人已檢討有關地點的最高發展密度，藉以增加房屋供應，配合《二零一四年施政報告》的政策方針；
- (b) 申請地點並不涉及《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的修訂項目。申請人就《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》的修訂項目提交了一份申述，並要求把申請地點考慮作擬議修訂項目的一部分。城規會於二零一四年十一月聆聽申請人的申述後，決定就增加任何地點(屯門分區計劃大綱圖修訂項目下的地點除外)的地積比率及／或建築物高度的建議而言，申請人可根據《城市規劃條例》向城規會提出規劃許可申請。基於上述原因，申請人遂提交這宗申請，以分別把地積比率及建築物高度增

至 2.6 倍及主水平基準上 79 米，而最大上蓋面積 25% 則維持不變；

- (c) 提高地積比率及建築物高度的建議會令房屋供應由 200 個單位增至約 1 000 個單位，但發展密度仍低於鄰近的發展項目。申請地點的日後發展與四周的發展項目互相協調，而技術評估已確認擬議計劃的技術可行性，加上相關政府部門亦無任何負面意見。詳細的技術評估(包括詳細的視覺影響評估)會於詳細設計階段進行。目前計劃保留了先前獲批准計劃的樓宇布局及設計優點，包括建築物間距、非建築用地、道路後移及四米闊通道的特點。

22. 主席詢問日後的發展項目會否提供購物設施，胡韻然女士回應指出，申請人可於詳細設計階段根據該等設施的需求及技術可行性，研究是否可能提供有關設施。

23. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應副主席的提問時指出，位於申請地點東面的星堤，其發展參數並無超出分區計劃大綱圖所訂的發展限制，即地積比率為 1.3 倍、上蓋面積為 20%，以及建築物高度為停車場上 10 層。

24. 由於申請人的代表沒有再提出要點，而委員亦沒有提問，主席於是告知申請人的代表，這宗申請的聆聽會程序已經完成，小組委員會將在申請人的代表離席後商議這宗申請。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

25. 委員普遍認為這宗改劃用途地帶申請可予接受，亦同意提醒申請人應研究於日後的住宅發展項目提供購物設施的可能性。

26. 經商議後，小組委員會決定同意把申請地點改劃為「綜合發展區(3)」地帶或其他更合適的地帶，並同意由行政長官會同行政會議把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》發還城規會以作修訂，而所作修訂會在根據《城市規劃條例》第 5

條刊憲前提交小組委員會通過。小組委員會亦同意提醒申請人應研究於日後的住宅發展項目提供購物設施的可能性。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-SKT/2 申請修訂《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/6》，把位於西貢康定路7至9號(第215約地段第963號、第963號增批部分及第991號)的申請地點由「住宅(戊類)1」地帶、「綠化地帶」及顯示為道路的地方改劃為「其他指定用途」註明「酒店及商業用途」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/SK-SKT/2號)

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十九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，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

28. 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。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／西貢及離島區長明先生、蕭爾年先生和鄭麗森女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/21 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢龍蝦灣路18號第230約地段第644號(部分)
闢設私人發展計劃的公用設施裝置，
並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBS/21號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃(湛山寺)的公用設施裝置及進行的挖土工程；
- (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，當局沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的公用設施是必要的附屬設施，用以改善為湛山寺新建的佛殿而設的消防裝置及花灑系統；食水、沖廁水及灌溉用水系統；排水系統；供電系統；以及電訊系統。擬闢設

的公用設施的走線將避免挖掘現有的斜坡，而且不會涉及砍伐樹木。申請地點有部分地方已鋪了硬地面，部分地方則有常見的草、灌木和樹木覆蓋。擬關設的公用設施裝置及進行的相關挖土工程(約 1.5 米深)不會涉及大量清除現有的天然植被，也不會對景觀資源、視覺、生態、環境、排水、交通或斜坡的穩定性造成負面影響。

30. 一名委員注意到，擬關設公用設施裝置及進行挖土工程的地點是在「自然保育區」地帶內，並且剛在「政府、機構或社區」地帶的界線外，因此詢問為何不可在「政府、機構或社區」地帶範圍內提供這些設施。高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生表示，申請地點已平整，而且擬在申請地點進行的工程會避免挖掘附近的斜坡。不過，申請書沒有提供資料，指出為何不能在「政府、機構或社區」地帶範圍內進行擬議的工程。

商議部分

31. 由於欠缺相關資料顯示為何不能在「政府、機構或社區」地帶範圍內關設擬議的公用設施裝置，一名委員關注到批准這宗地點在「自然保育區」地帶內的申請可能會立下不良先例。雖然主席留意到擬進行工程的地點完全是在湛山寺的私人地段內，但認為延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料解釋不在「政府、機構或社區」地帶範圍內進行擬議工程的理由，做法恰當。

32. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，解釋不在「政府、機構或社區」地帶範圍內進行擬議工程的理由。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/219 擬在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾第 221 約地段第 333 號 B 分段餘段
關設附屬於室內休閒農莊的
住宿機構(旅舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/219 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該附屬於室內休閒農莊的住宿機構(旅舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這宗申請的美化環境建議較先前獲批的申請(編號 A/SK-PK/210)所提交的遜色，因為有更多已鋪設硬地面的地方作為通道用途；縮減種植範圍及可計算的戶外公用休憩用地；以及申請地點西北面一帶沒有足夠空間保護樹木。這宗申請的擬議緊急車輛通道及內部的車輛往來通道與現有的樹木相當接近，故在施工期間可能會對申請地點西北面一帶樹木的根部造成負面影響。申請人沒有提供詳細或有關保護樹木的建議。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 37 份公眾意見書，其中 21 份表示支持這宗申請，主要理由是擬議發展可提倡農耕活動、提供與生態相關的康樂設施及改善生態旅遊。有 16 份意見書表示反對這宗申請，主要理由是有關發展會造成負面的交通影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。與先前獲批准的規劃申請比較，這宗申請的計劃主要涉及更改擬議的室內休閒農莊／戶外康樂區及附屬旅舍的設計和布局，即把分別用作上述兩種用途的位置對調。有關地積比率、總樓面面積及建築物高度的增加只屬輕微，對整體發展的影響只屬輕微。附屬旅舍的發展參數沒有改變。根據所提交的園景設計總圖，申請地點的邊界會額外種植樹木，故擬議發展不會對現有樹木造成負面影響。關於表示反對的公眾意見，運輸署署長認為擬議發展不大可能會為周邊地區帶來負面影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年九月四日止；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及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 設計並設置泊車位、上落客貨車位及在大網仔路的車輛及行人通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘獲批准的計劃沒有整體(包括申請建議的休閒農莊)落實，擬議的附屬旅舍的規劃許可便會失效」

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，擬議發展項目會有一條擬建的短車通道可供使用，該通道穿越有關地段與大網仔路之間的未批租政府土地。其檔案記錄顯示，申請人未就使用該擬議通道取得許可或批准。有關地段的擁有人須申請修訂契約／換地，以落實擬議的發展項目。然而，政府不保證會批准有關的修訂契約或換地(涉及或不涉及政府土地)申請。倘申請最終獲得批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付地價；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，倘這宗申請獲得批准，擬建的新車輛進出口通道及 X-Y-Z 點須經地政總署及運輸署批准；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點大部分地方將會有建築物，而其邊緣已種有樹木，若為美化環境而栽種更多樹木，可能會令樹木過於擠迫；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，設計所有易受噪音影響的房間時，應在面向大網仔路一邊的外牆裝設固定窗戶玻璃，不應裝設通風用的可開啟窗口；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所載有關緊急車輛通道安排的規定。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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近設有由渠務署維修保養的排水及排污

駁引設施。所有擬議的接駁工程均應由發展商按照渠務署標準圖則自費進行，並須在完工後交由渠務署審核。之後，接駁喉管將交渠務署維修保養。認可人士須填妥表格 **HBP1**，連同一張劃線支票提交渠務署，就已完工的排水渠接駁工程申請技術審核。應告知申請人，發展商有責任鑑別／找出建議與申請地點的排水設施接駁的現有政府污水渠和雨水渠。認可人士須核實是否已有排水渠／排污渠／公用設施及其確實位置、水平和定線，以確定擬設沙井的位置和水平及相關的接駁工程。認可人士亦須核實擬接駁的現有政府排水渠／污水渠是否運作正常，能為申請地點排水／排污；以及

- (h) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議住宿機構(旅舍)的佔用許可證副本。擬獲發牌照的範圍必須相連。申請人須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定提供消防裝置。在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的申請後，建築物安全組及消防安全分組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/220 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢滘西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段(部分)、第 1090 號 D 分段(部分)、第 1090 號 E 分段(部分)、第 1090 號 F 分段及第 1090 號餘段(部分)和毗連政府土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/220 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

(b) 擬建的五幢屋宇(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 段及文件的附錄 IV。地政總署西貢地政專員表示，西貢地政處現正處理該五幢小型屋宇的申請。由於先前編號 A/SK-PK/184 的規劃申請於二零一五年三月四日已失效，因此申請人須申請新的規劃許可，以進一步推展有關的小型屋宇發展項目。從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點位處一片林地的邊緣地方。雖然擬建的小型屋宇可能會影響位於申請地點和附近一帶的樹木，但申請人並無提交任何有關現有樹木受影響的資料。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書並無資料顯示會採取措施，以盡量減少對附近現有樹木和景觀可能造成的負面影響，而且未能確定擬議發展對景觀的影響；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 11 份公眾意見書。有一份意見書支持這宗申請，因為小型屋宇的數目已有所減少，以盡量避免侵進「綠化地帶」。有五份意見書就批建有關小型屋宇會對交通和環境有負面影響表達關注。另有五份意見書反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；滘西新村的人口和屋宇持續增加，會令所提供的道路不敷使用，以及引致環境問題；大多數村民建屋是為了圖利而非自用；根據小型屋宇政策及相關規例，擬議發展計劃可能屬非法違例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點是先前編號 A/SK-PK/184 的申請所涉地點，小組委員會於二零一一年三月四日在有附帶條件的情況下批准該宗申請。自小組委員會批准該宗申請以來，該區的規劃情況並無改變，故目前這宗申請可予從寬考慮。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」）及有關「擬在『綠化地帶』進行發展」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），因為申請地點完全在滘西新村的「鄉村範圍」內，而五幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍各有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，以及有關鄉村可供應付未來發展小型屋宇需求的土地普遍供不應求。為回應漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，建議加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議。對於所接獲的公眾反對意見，上述的規劃考慮及評估已有相關回應。

38. 高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生就一名委員的提問作出回應，確定滘西新村整體的小型屋宇需求為 89 幢。主席補充說，有關數字以地政總署西貢地政專員所提供的數字為根據，即 26 幢尚未處理的小型屋宇申請加未來 10 年的小型屋宇預測需求 63 幢。

39. 對於一名委員詢問擬議小型屋宇的位置，高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生回應指申請地點的位置鄰近一幢現有的小型屋宇，位於滘西新村的「鄉村範圍」內。

40. 一名委員注意到文件載述，倘批准這宗申請，會建議加入一項附帶條件，規定申請人提交天然山坡災害研究報告並落實報告所提出的紓減影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。該委員關注，負責審議有關資料的技術部門可能不會顧及美觀方面的考慮。主席表示，在附帶條件中規定須符合相關部門的技術要求，是城規會一貫的做法。不過，小組委員會可就特別個案要求申請人提交某些附帶條件的履行情況以供考慮。

商議部分

41. 主席表示，二零一一年已批出有關這五幢小型屋宇發展項目的規劃許可，惟有關許可於二零一五年三月四日已失效。這宗申請提交之時，地政總署西貢地政專員仍在處理有關的小型屋宇批地申請。此外，滘西新村的「鄉村式發展」地帶內的土地只可供發展 20 幢小型屋宇，不足以應付 26 幢尚待處理的小型屋宇申請。

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年九月四日止；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) 提交並落實載有保護樹木計劃的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交天然山坡災害研究報告並落實報告所建議的紓減影響措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如申請人所建議，設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，西貢地政處現正處理有關的小型屋宇申請，擬建小型屋宇的設計及布局可能須作出改動。倘須在有關地段毗連的政府土地上進行工程，申請人須另行向西貢地政處申請許可。該處不保證涉及這五幢小型屋宇用地的申請會獲批准；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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。此外，附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定；而申請人亦須委聘一名認可人士負責上述的地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應盡量避免建造護土牆構築物，建議為建於「綠化地帶」內的牆壁進行垂直綠化。申請人須採取足夠的保護措施，在施工期間保護申請地點界線以外的現有樹木。倘無可避免要砍伐樹木，須植樹以恢復林地的原貌。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/51 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢黃麴地第 257 約地段
第 253 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/51 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 VI。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到七份公眾意見書，分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及五名公眾人士，他們均反對這宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展與「綠化地帶」的規劃意向不相協調，亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定。倘這宗申請獲得批准，會進一步令環境質素下降，而且在『綠化地帶』內進行發展，對公眾並無好處。此外，申請人沒有就環境、景觀、交通、排水及排污方面提交影響評估報告，而且在施工階段，該區的優美景色及康樂價值會受到破壞。
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及先前兩宗發展新界豁免管制屋宇的申請，該兩宗申請獲小組委員會分別於二零零一年十月五日及二零零八年七月十八日批准。自小組委員會對上一次批准這些申請以來，該區的規劃情況並無改變。由於預計不會有大規模的地盤平整工程，擬議的發展不會對自然景觀造成重大的影響。申請地點在現有的鄉村附近，不會對交通和基礎設施造成負面影響。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為申請地點／新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有 100% 在黃麴地村的「鄉村範圍」內，而且對周圍環境沒有負面

影響。對於公眾的意見，上述的規劃考慮評估亦適用。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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九月四日止；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) 提交土力規劃檢討報告，以評估天然山坡災害，以及落實建議措施(如有的話)，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (b) 如申請人所建議，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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就擬備土力規劃檢討報告的指引聯絡土木工程拓展署土力工程處處長；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水收集及排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流或由毗鄰地區流入申請地點的徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘一名認可人士負責地盤平整工程及公用排水渠工程；

- (d) 留意消防處處長的意見，遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／建設部的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須對化糞池的位置作出檢討，以避免影響現有的山坡。」

[黃仕進教授此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/19 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
長洲新興街 83 號地下經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/19 號)

48. 黃令衡先生就此議項申報利益，因為其公司在長洲擁有一間物業。小組委員會備悉該物業離申請地點很遠，故同意黃先生可留在席上。

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為該處所所在的村屋不是新界豁免管制屋宇。使用該處所經營食肆違反批地條件；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人表示，倘擬經營的食肆符合衛生及消防安全規定，而且不會對住在附近地區的居民造成噪音滋擾，則不用進行任何諮詢；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展乃符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。根據地政總署離島地政專員表示，該建築物不是新界豁免管制屋宇，雖然如此，但該建築物的形狀屬村屋，而且在《長洲分區計劃大綱圖》公布前已經存在。擬經營的食肆與附近的土地用途，包括零售店舖、茶座及餐廳並非不協調。由於擬經營的食肆規模細小，預期不會對建築物的安全、行人流量、排水、排污及消防安全方面有重大負面影響。至於地政總署離島地政專員反對這宗申請，《長洲分區計劃大綱圖》的《註釋》說明頁訂明，根據《註釋》所載的用途或發展（包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展），必須同時遵守其他相關法例、政府土地契約條款及任何其他適用的政府規定。就公眾的意見而言，相關政府部門確定擬經營的食肆對附近環境不會有負面影響。

商議部分

50. 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九月四日止；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：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，該處所所在的四層村屋違反批地條件；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：

(i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得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；

(ii) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的「指明街道」，須在正式向屋宇署提交建築圖則後，由當局根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度(即地積比率和上蓋面積)。當局在根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度時，會考慮安全、交通、出入各項設施的通道及排水系統的承受力等因素及相關政府部門(例如地政總署、規劃署、運輸署、渠務署和消防處等)的意見。倘沒有相關的政府部門支持，建議的發展密度不大可能會根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條獲得接納；

(iii) 申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，釐清通往申請地點的通道情況，並須在提交建築圖則後，釐清毗連的土地、行人徑、街道等所在土地的類別；

- (iv) 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。
 - (v) 倘申請提出的用途須申領牌照，則申請人須注意，申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
 - (vi) 申請人須設置緊急車輛通道及為殘疾人士提供通道及設施；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，根據香港法例，任何人士如欲在香港經營食物業，包括餐廳，必須在該業務開展前取得食物環境衛生署發出的相關食物業牌照；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須妥善監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的排水明渠，產生臭味，影響衛生，以及造成污染滋擾。」

[黃仕進教授此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/99 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及
「政府、機構或社區(4)」地帶的將軍澳第 67 區
政府土地的最高建築物高度限制，以作准許的政府
辦公室發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/99 號)

52. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

| | | |
|-------|---|--------------|
| 黎慧雯女士 | } | 目前與英環公司有業務往來 |
| | } | |
| 符展成先生 | } | |

53. 小組委員會備悉符展成先生已就未能出席會議致歉。由於黎慧雯女士沒有參與此議項，小組委員會同意她可留在席上。

54. 秘書報告，在小組委員會文件發出後，申請人的顧問於二零一五年九月二日致函城規會，表示申請人已於二零一五年八月三十一日去信回應西貢區議會的意見。該信的副本已在會上呈閱。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高建築物高度限制，以作准許的政府辦公室發展；
- (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，共收到 3 755 份意見書，當中五份表示支持這宗申請，3 749 份表示反對，有一份則就這宗申請提出一般的意見。支持這宗申請的公眾意見認為，擬建的政府辦公大樓會為該區提供更多職位及方便市民的公共服務，以及更能善用土地資源，而且擬增加的建築物高度亦可以接受。提出一般意見的提意見人認為，應進一步放寬建築物的高度限制，以應付不斷增加的公共服務需求。至於反對這宗申請的意見，則撮述如下：
- (i) 為何概念計劃的設計優點(例如樓宇間距及美化環境的機會)，不能在建築物高度不增加的情況下納入基本方案；
 - (ii) 建築物高度如何量度；擬放寬建築物高度限制的幅度是否屬於輕微；擬增加的實際樓面空間為何；以及建議把部分樓面空間納入地庫內；
 - (iii) 增加建築物高度對通風及視覺會有負面影響，亦會阻擋日光；而有關建築物的外牆處理會造成眩光及反射熱力的問題；
 - (iv) 擬議的發展倘增加建築物高度，會破壞政府先前在公眾諮詢期間所作出有關限制該區的發展密度和預留整塊用地來發展文娛中心的承諾，亦有損在市中心南面地方採用梯級式建築物高度的城市設計概念；
 - (v) 工人數目及往來車輛增加，或會對公共交通及道路容車量有負面影響；
 - (vi) 有關建議未能配合市民對更多私家車公眾泊車設施的需求，亦令人擔心擬設的重型貨車公眾泊車設施可能會造成噪音影響及使道路網絡負荷過重；

- (vii) 提供更多區內市民所需的社區設施，以及盡早闢設政府、機構或社區設施。灣仔政府合署大樓應予保存及改善，以避免浪費資源及增加擬議發展的建築物高度；以及
- (viii) 應徵詢區內居民的意見；
- (e) 民政事務總署西貢民政事務專員表示，雖然西貢區議會在二零一五年七月七日的會議上通過了對申請人擬議放寬建築物高度限制一事提出關注的動議，而部分西貢區議員亦表示反對增加將軍澳第 67 區所規劃的最高建築物高度，並就反對增加建築物高度發起簽名運動，但亦有部分西貢區議員認為採用不超過主水平基準上 100 米的建築物高度，不但可充分發揮申請地點的發展潛力，還可地盡其用。後者指出，梯級式建築物高度輪廓的建議當初由西貢區議會提出，並在二零零五年獲政府採用為將軍澳南部的發展概念。他們指現時的建議與該發展概念並非不符。對於政府產業署提交的修訂建議，只要第 67 區的整體建築物高度與附近住宅發展一致，預料大部分西貢區議員不會反對，已公開表明反對的西貢區議員除外；以及
- (f) 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。有關要點撮述如下：

規劃意向及擬略為放寬的建築物高度限制

- (i) 申請地點已預留作政府辦公室之用，而「政府、機構或社區(1)」用地中餘下的土地則預留作興建文娛中心／文娛館。為落實政府的政策，即在情況許可下盡量把政府辦公室設於政府擁有的處所內，以及把對地點沒有特定要求的辦公室遷離地價高的地區，擬議的政府辦公室發展將用以重置灣仔政府合署大樓及租用私人物業的政府辦公室，還會提供政府服務及公眾泊車設施，供區內居民使用。有關建議包括有兩幢大樓(其中一幢設南

北座)的部門專用大樓，以及有兩幢建築物的部門聯用大樓，另還有旅遊車及貨車的公眾停泊設施。因此，擬議的發展符合「政府、機構或社區(1)」地帶的規劃意向；

- (ii) 申請人向城規會申請批准略為放寬建築物高度限制約 25.5 米或 34%，即由 75 米(主水平基準上約 81 米)增至 100.5 米(主水平基準上約 100 米)。擬在申請地點中劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的部分範圍興建的建築物，不會超過 40 米的最高建築物高度限制；

擬議的建築物高度和符合梯級式建築物高度的城市設計概念的情況

- (iii) 申請人已證明，若概念計劃的建築物高度放寬至 100.5 米，可令布局設計更為理想，並有空間加入可改善通風及令視覺更柔和的設計特色。此外，還可把建築羣分散，讓高樓之間可留間距，從而改善透風度；
- (iv) 擬議發展的高度若達主水平基準上 100 米，會與附近住宅發展的高度看齊，不會對「將軍澳進一步發展的可行性研究」(下稱「可行性研究」)所建議的原設計概念有負面影響，而且仍可與毗鄰的發展維持梯級式建築物高度輪廓。

對視覺、通風及環境的影響

- (v) 如視覺影響評估所顯示，按建議把有關政府建築物的高度限制略為放寬至主水平基準上 100 米，在視覺影響方面會與基本方案大致相若。概念計劃的設計在視覺上會與日後的城市環境互相協調。透過不同的設計措施(包括樓宇間距、後移距離及空間，以及建築物高度方面的變化)可有效把擬議發展的建築羣

分開，使建築物看起來不會整排連在一起，從而提高視覺通透度；

- (vi) 樓宇間距、後移距離及空間等設計措施會令寶順路及唐賢街的通風廊稍為改善；
- (vii) 環境評估顯示，擬議的發展不會在噪音及空氣質素方面造成負面影響；

交通及基礎設施的容量

- (viii) 申請人進行的各項技術評估顯示，略為放寬擬議發展的建築物高度限制對交通或基礎設施的容量不會造成負面影響。申請人備悉西貢區議會及一些公眾人士就公眾泊車設施提出的意見，並表示最終提供的泊車位數目及類別，會在詳細設計階段作出檢討及考慮市民的最新需要和符合運輸署署長的要求的情況下，才可確定。就此，建議制定有關的規劃許可附帶條件；
- (ix) 排污影響評估及排水影響評估顯示，為該區而設的現有污水渠及排水渠足以應付擬議發展所產生的污水；

規劃優點

- (x) 這項略為放寬建築物高度限制的建議可地盡其用，以容納不同的政府部門、滿足區內居民的需要及為市民提供更佳的服務。這項建議容許採納創新及可持續發展的設計，有助把建築羣分開，使建築物看起來不至整排連在一起，從而提高視覺通透度及美化環境的機會。建築物高度限制放寬後，擬議的發展與周圍環境並非不相協調，而市中心南面地方仍可維持城市設計概念的梯級式建築物高度輪廓；

公眾意見

- (xi) 對於公眾意見指為何不能在建築物高度不增加的情況下加入概念計劃的設計特點，上文(i)至(iii)段的評估已有相關回應；
- (xii) 關於建築物高度如何評估的問題，擬增加的建築物高度已從實際高度(由 75 米增至 100.5 米)及主水平基準上的高度(由主水平基準上約 81 米增至主水平基準上 100 米)兩方面作出考慮；
- (xiii) 至於有關申請擬議放寬建築物高度的幅度是否屬於輕微，城規會因應發展建議的個別情況，或會考慮略為放寬建築物高度限制。何謂「輕微」，並無特定的百分比。現時的申請有多項技術評估支持，證明有關建議在技術上可行，其影響亦可接受，而且無損整體規劃意向及城市設計概念；
- (xiv) 有關加設地庫以避免放寬建築物高度限制的建議，由於 75 米的建築物高度限制是指實際高度，因此地庫樓層不會提供額外的發展容量。申請人承諾，若建築物高度可按建議放寬至 100.5 米，會盡量在地庫樓層容納更多設施；
- (xv) 至於有關建議對通風及視覺造成影響的問題，上文(v)及(vi)段的評估已有相關回應。規劃許可會加入一項附帶條件，規定申請人須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估；
- (xvi) 關於擬議發展可能會阻擋日光和產生眩光及反射熱力的問題，申請人已確定只有將軍澳中心的最低樓層會被擬議發展遮擋。為減低眩光及反射熱力的情況，會使用透明及低反射度的材料；

- (xvii) 至於政府是否破壞有關預留整幅用地作文娛中心等用途的承諾，可行性研究所建議及分區計劃大綱圖所反映的整體概念已經落實。擬議的 100.5 米(主水平基準上約 100 米)建築物高度與周圍地區的發展並非不相協調，而該區的梯級式建築物高度輪廓概念亦可維持。申請地點的規劃意向一直包括政府辦公室，並非只得一個文娛中心；以及
- (xviii) 至於擬議發展對交通的潛在影響及闢設公眾泊車設施的問題，上文(viii)段已有相關回應。關於就擬議發展徵詢公眾意見的事宜，城規會已按既定的法定和行政程序公布這宗申請的內容，讓公眾提出意見。此外，有關盡早提供已計劃闢設的政府、機構或社區設施以及保存灣仔政府合署大樓的要求，均與這宗申請無關。

56. 主席備悉申請地點在分區計劃大綱圖上的最高建築物高度限為 75 米，並詢問為何擬議放寬的最高建築物高度限制是主水平基準上 100 米，而小組委員會要考慮的，是否就是所增加的實際建築物高度。一名委員亦問可否建議多建幾層地庫以容納更多設施，從而減少地面水平以上的建築物高度。高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士表示，分區計劃大綱圖上訂明的 75 米建築物高度限制是最高實際高度，包括 6.5 米高的地庫層。因此，即使增加地庫樓層數目，仍受制於 75 米的建築物高度限制。雖然如此，主席表示，擬放寬建築物高度限制的政府辦公大樓對視覺有何影響，應根據地面水平以上的建築物高度作出考慮。

57. 一名委員詢問，批准這宗申請，會否為申請地點以南住宅發展項目擬放寬建築物高度限制的同類申請，立下不良先例。主席回應說，雖然立下先例是考慮規劃申請的一項相關因素，但小組委員會會按個別情況考慮每宗申請。高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士補充說，申請地點以南的所有擬議私人住宅發展項目都已提交建築圖則，因此，批准這宗申請不可能會為同類申請立下先例。

商議部分

58. 主席表示，這項放寬建築物高度限制的建議會透過提供建築物之間的間距來改善通風，故預計不會有負面影響。然而，如果按分區計劃大綱圖現時所訂的建築物高度限制在有關的建築物體積內提供相同的總樓面面積，則不會有建築物間距可有助改善通風情況。他還說，若按現時的高度限制來發展有關的政府建築物，便無法配合特定部門需要高樓底的特別功能及運作要求。對於這宗申請，小組委員會應考慮擬放寬建築物高度的幅度是否屬於輕微，以及有關建議是否具任何規劃優點。

59. 秘書為委員提供進一步資料，指申請地點的建築物高度限制為 75 米。由於申請地點的地盤平整高度為主水平基準上 6 米，其現時准許的建築物高度相等於主水平基準上 81 米，而擬議放寬的建築物高度限制則為主水平基準上 100 米。要考慮的問題在於擬略為放寬的建築物高度是否可以接受。

60. 主席表示，根據申請人提交的概念計劃，部門專用大樓的最高建築物高度為主水平基準上 97 米，而部門聯用大樓則為主水平基準上 96 米，較基本方案所訂的主水平基準上 81 米的最高高度分別增加 16 米和 15 米。在考慮擬放寬建築物高度的幅度是否屬於輕微時，應就所增幅度及其影響兩者加以考慮。主席續稱，由於有關建議不會涉及增加總樓面面積，故此對交通及其他基礎設施不會造成影響。不過，根據概念計劃，提供建築物間距會有助改善通風及提升視覺質素。

61. 一名委員質疑為何申請人申請放寬建築物高度限制至主水平基準上 100 米，而概念計劃卻提出較低的建築物高度。主席表示，如果委員認為適當，可以概念計劃所顯示的最高建築物高度，而非以主水平基準上 100 米的擬議建築物高度，作為釐定准許建築物高度的依據。

[梁慶豐先生此時離席。]

62. 一名委員指出，當局應就具體計劃而非概念計劃批給規劃許可。儘管擬放寬建築物高度的幅度可視作輕微，須注意的是，當局收到大量反對這宗申請的公眾意見書。因此，小組委

員會須考慮倘這宗申請獲得批准，公眾會有強烈的反應。一名委員同意，就概念計劃批給許可，可能不是恰當的做法。

63. 一名委員表示，申請地點以北的住宅發展項目遠高於擬議發展，即使這宗申請獲得批准，梯級式建築物高度的概念仍可維持，而這宗申請提出的建議亦更能善用土地資源。由於放寬建築物高度限制會改善該區的視覺和空氣質素，故可從優考慮這宗申請。

64. 副主席表示，這宗申請擬把建築物高度限制由主水平基準上 81 米放寬至主水平基準上 97 米，高度的增幅少於 20%。鑑於申請地點所在位置的環境，加上其北面住宅發展項目的建築物高度(主水平基準上 170 米)遠較其高，而其南面發展項目的高度又遠較其低，因此，從整體建築物高度來看，分別應該不大。有關建議對視覺的影響輕微，而且具有可提供建築物間距以改善通風的規劃優點，因此，這宗申請可予批准。一名委員留意到申請地點東南面擬建兩間學校，認為這項可提供建築物間距的建議會改善有關學校用地的環境。

65. 主席詢問委員應批准概念計劃所示的最高建築物高度(即主水平基準上 97 米)，還是主水平基準上 100 米的擬議建築物高度。一名委員認為申請人提交給小組委員會考慮的，應是具體計劃而不是概念計劃；小組委員會應根據顯示規劃及設計優點的具體計劃批予許可。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

66. 主席總結說，委員大致認為這宗申請可予批准，但最高建築物高度應限為主水平基準上 97 米，並須如概念計劃所顯示，提供建築物間距。主席亦請委員留意文件第 17 段所撮述公眾意見書的關注事宜，以及備悉規劃署已就該些事宜作出回應。此外，對於公眾關注日後的發展可能會產生眩光效應的問題，委員同意可透過附加一項規劃許可附帶條件予以處理，規定申請人提交盡量減低眩光效應的外牆處理方法。此外，委員得悉申請人正研究是否可進一步降低地面以上的建築物高度，並同意應加入一項指引性質的條款，要求申請人盡量降低擬議發展的建築物高度。

67. 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。有關的規劃許可有效期至二零一九年九月四日止；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) 擬議發展的最高建築物高度限制為主水平基準上 97 米，並須如概念計劃所顯示，提供建築物間距；
- (b) 就擬議發展提交盡量減低眩光效應的外牆處理方法，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計及提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在詳細設計階段提交定量空氣流通評估，而有關評估必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實排水設計計劃，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 須設法把擬議發展的建築物高度盡量降低；
- (b) 就擬發展的政府辦公大樓向地政總署署長申請永久撥地；
- (c) 留意水務署署長的意見，申請人或須把有關項目的供水系統伸延，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；

- (d) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，渠務專用範圍內不得種植深層根系的植物；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人日後在申請地點進行發展時，須於申請地點內加入不同的設計措施(包括但不限於建築物及樓宇間距、後移距離、空間、美化環境設施和建築物高度變化)，而有關發展亦須與鄰近的發展項目構成梯級式建築物高度輪廓，從而減低因放寬建築物高度限制可能造成的視覺影響，以及提高申請地點日後發展的視覺通透度；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所載有關緊急車輛通道的規定。」

[會議小休 5 分鐘。]

[劉智鵬博士、黎慧雯女士及雷賢達先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/100 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的將軍澳佛頭洲村第 239 約的政府土地
闢設鄉事委員會會所／鄉公所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/100 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的鄉事委員會會所／鄉公所；
- (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，並無收到公眾意見書。民政事務總署西貢民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然興建擬議鄉公所並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但根據有關「擬在『綠化地帶』進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，當局在特殊的情況下會考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請。政府特意劃設有關的鄉村擴展區，作為遷置後的佛頭洲村一部分。若該鄉村擴展區的平台設計不曾於一九九五年調整，該擴展區包括申請地點在內的整個平台範圍應在「鄉村式發展」地帶內。擬發展的是當地所需的社區設施及聚會場所，供該區村民作靜態康樂用途。有關發展規模不大，與周邊地區的風貌並非不協調。擬議的發展並不涉及清除現有樹木和天然植被，預料不會對景觀資源造成負面影響。申請地點可接駁污水排放設施和公用事業設施裝置，擬議的發展不會令現有和規劃的基礎設施或整體的政府、機構或社區設施不勝負荷。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年九月四日止；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：

「提供滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，倘獲批給規劃許可，申請人須向西貢地政專員申請短期租約，以便在有關的政府土地興建鄉公所，但西貢地政專員不保證必會批出短期租約，若然批出，或會附加其認為合適的條款和條件；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，除非是《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)所適用的新界豁免管制屋宇，否則，所有建築工程均須符合《建築物條例》(第123章)的規定。申請人必須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。除非申請地點緊連一條屬《建築物(規劃)規例》第18A(3)條所指的至少闊4.5米的指明街道，否則，根據該規例第19(3)條，必須由建築事務監督釐定該地點的發展密度；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近設有公共污水渠，申請人須進行污水渠接駁工程，把這項發展所產生的污水輸送往公共污水收集系統；
- (d) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，擬議地點附近現有一條由渠務署所設的雨水排放隧道，倘這宗申請涉及的工程會在該隧道的保護區範圍內進行，申請人必須向渠務署提交有關工程的詳細資料，經該署同意才可施工。申請人須為擬議的鄉公所鋪設足夠的雨水及污水排放系統，申請地點附近現時有雨水及污水收集系統可供接駁；
- (e) 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；

- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬建的鄉公所會佔去申請地點整個範圍，建議申請人有機會時在申請地點與旁邊「綠化地帶」內斜坡上的林地之間種植樹木，以發揮緩衝作用。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區長明先生、蕭爾年先生及鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。區先生、蕭先生及鄭女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-YSO/1 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔榕樹澳
第 204 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/NE-YSO/1 號)

73. 秘書報告，這宗申請預定在這次會議由小組委員會考慮，並請委員注意，城規會曾在二零一五年四月二十四日展示《榕樹澳分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YSO/1》。在為期兩個月的展示期內收到的八份申述書中，有三份的內容與申請地點有關。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 (下稱「城規會指引編號 33」)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官

會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便應延期作出決定。因此，規劃署建議延期對這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對有關的分區計劃大綱草圖作出最終決定。

74. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對有關的分區計劃大綱草圖作出最終決定。小組委員會同意，這宗申請須在行政長官會同行政會議就該草圖作出決定後，提交小組委員會考慮。

[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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/109 在劃為「綠化地帶」的西貢北約泥涌村
第 167 約地段第 950S.A 號重建屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/109 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／曾炤基先生表示，規劃署剛收到一名聲稱是上述地段業主的市民來信，要求小組委員會在考慮這宗申請時留意有關土地的業權糾紛。該名人士亦在有關的法定公布期內就這宗申請提交相同的意見書。該信已在會上呈閱，以供各委員參考。主席指出，規劃許可涉及土地，而土地業權則並非小組委員會的重要考慮因素。

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

(a) 申請的背景；

- (b) 重建屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲七份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的重建項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；有關土地的發展權有糾紛；以及有關注表示有關申請會對其他現有村屋的景觀和風水造成負面影響，並導致結構問題，以及造成環境污染問題；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。擬發展的新界豁免管制屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；按照一段推定，此地帶內是不准進行發展的。由於申請地點有部分被一幢現有村屋的部分所佔用，有部分則是空置及已鋪平的地方，故預計不會對現有景觀資源造成重大的負面影響。擬議的發展預料亦不會對附近地區的交通、基礎設施及環境造成重大負面影響。有關發展的規模小，與周圍的鄉郊景觀特色並非不相協調。擬議的發展大致符合有關「在綠化地帶進行發展而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。根據地政總署大埔地政專員的記錄，申請人有權在申請地點重建一幢 8.23 米高連露台的兩層新界豁免管制屋宇，但須按十足市值繳付補地價。根據現行做法，城規會在審議有關建屋的規劃申請時，會考慮土地契約所訂明的建屋權。地契訂明申請地點的建築物高度限制為兩層，擬建的三層高建築物的高度與鄰近的環境，包括附近現有的三層高村屋並非不相協調。雖然小組委員會於二零一三及二零一四年拒絕了兩宗同類申請，現時的屋宇重建申請涉及有關地段的建屋權，與該等被拒絕個案的

情況不同。至於對這宗申請表示反對的公眾意見，上文所載的評估已作相關回應。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年九月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

79. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須就重建有關的地段向地政總署提出申請，以取得所需的許可。倘地政總署以業主身分酌情批准這宗申請，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點外圍鋪設有足夠尺寸的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。另外，亦須重置受影響的現有流徑。此外，有關發展不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養有關排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而

造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署大埔地政專員及／或有關私人地段擁有人的許可和同意；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點之上有在附近懸垂的樹枝，須盡量減少修剪樹木；
- (e) 留意運輸署署長的意見，該條位於附近的通道並非由運輸署管轄。申請人須向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；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點接近毗鄰的道路，申請人須自費實施紓減影響措施，以減少該道路所造成的滋擾(例如噪音、塵埃等)。日後如因申請人／屋宇佔用人實施紓減環境影響措施而導致任何損失或申索，政府均無須負上責任；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須聯絡香港中華煤氣有限公司，確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，並詢問在擬議發展的設計及施工階段，是否須就該等氣體喉管／氣體裝置預留最少的後移距離；以及遵守機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定；以及

- (i) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。如須為擬議發展項目闢設一條通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[馬詠璋女士此時到席。關偉昌先生此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/873 擬在劃為「工業」地帶的新界大圍城運路 13 至 15 號
(沙田市地段第 39 號)樓上集團中心地下部分
經營商店及服務行業(零售)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/873A 號)

80. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)是申請人的顧問之一。梁慶豐先生就此議項申報利益，因為他是香港大學建築學院房地產及建設系的僱員，而該系曾接受永利行公司的捐款。小組委員會備悉梁先生已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售)；
- (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，當局共收到五份公眾意見書。一份公眾意見書是由該區一羣居民提交，表示支持這宗申請。另外四份公眾意見書反對這宗申請，主要理由是在所涉大廈作商業營運會令貨車泊位減少，令大圍的交通及泊車情況惡化，使工業區的貨車司機生計受到不利影響；而大量旅客前往有關處所購物，會對那裏的購物人士和訪客構成危險，引致消防安全問題，並為該區帶來噪音滋擾和空氣污染；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途與所涉工業大廈及周邊的發展項目內的工業用途和與工業相關的用途並非不相協調。附近的其他工業大廈地面層也曾有同類申請作臨時商店及服務行業用途並獲得批准。所涉工業大廈地面層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，該大廈地面層目前並無已獲批的商用樓面面積。批准這宗總樓面面積 450 平方米的申請，不會超出該工業大廈 460 平方米的總商用樓面面積。所申請的用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)所載的有關考慮因素，包括消防安全及交通方面的考慮。申請人提交了交通影響評估報告，確定區內的道路網可應付擬議的發展所帶來的交通，而所涉大廈現有的泊車和上落客貨設施不但可應付現有的需求，也可應付擬議發展所引致對該等設施的需求。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。對於反對這宗申請的公眾意見，上文的評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組的意見，擬議的用途處所須提供足夠的衛生設備，並須設有足夠的出口門，而每道出口門及所有出口門的合計總闊度須符合《2011年建築物消防安全守則》的規定。該署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細的意見；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，有關處所須提供與工業用途部分完全分隔的逃生途徑。申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定。申請人亦須遵從《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須

知》所載的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。」

議程項目 17

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/691-1 擬對核准計劃(申請編號 A/ST/691)作出 B 類修訂，擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田馬鞍山線大圍站地盤進行綜合商業／住宅發展及開設教育機構(專上學院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/691-1 號)

85. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，而弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是其顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與港鐵公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與港鐵公司及弘達公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系的一些活動曾獲港鐵公司贊助 |

86. 委員備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士已經離席。由於黃仕進教授所涉利益屬間接性質，因此他可留在席上。

87. 李美辰女士就此議項申報利益，因為她與配偶在大圍擁有一個鄰近申請地點的物業。由於在有關物業內可直接看到申請地點，因此委員同意應請李女士暫時離席。

[李美辰女士此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請對核准計劃(申請編號 A/ST/691)作出 B 類修訂的背景——鑑於民政事務總署沙田民政事務專員所轉達區內人士的反對意見，有關申請須交予小組委員會審議；
- (b) 擬進行的綜合商業／住宅發展及開設教育機構(專上學院)——文件第 1.4 段所載的 B 類修訂建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)強烈要求在有關地點增設一間可供運作實用樓面面積不少於 500 平方米的圖書館，而民政事務總署沙田民政事務專員表示，區內人士一直強烈要求在大圍設立一間圖書館，特別是在大圍站的上蓋物業，這是鑑於那裏位置便利，位處大圍的市中心。然而，申請人並不同意有關要求。預料擬議修訂一旦公開，區內人士、沙田區議員，以及一些政黨很可能會提出反對。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；以及
- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。主要意見概述如下：
 - (i) 擬議的綜合商業及住宅發展項目大致符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，即作為綜合商業及住宅用途，並提供一所專上學院、休憩用地和其他配套設施。與核准計劃相比，主要的發展參數(包括總樓面面積、最高建築物高度、大樓數目及單位數目)並無改變。有關的 B 類修訂主要包括：把地庫層由兩層增至四層、提供私家車及電單車泊位、減少單車泊位及旅遊巴士避車處，以及增設公共避車處；

樓宇、建築形式及布局

- (ii) 平台的體積／形式有所縮減，分別由城門河道沿岸的單車徑及北面界線後移 30 米及 6.8 米，以符合可持續建築設計有關建築物通透度的要求，使之可在申請地點東隅和南隅闢設較大的露天廣場。此外，平台的第二及第三層也會進一步後移，以闢設新的園景陽台，從而改善景觀。經詳細評估後，因應申請地點的環境及結構限制，住宅大樓的建築形式、布局及內部間隔會略作修改。有關修訂建議不會對景觀造成負面影響。紓減環境影響措施所針對的是樓宇和平台，透過採取擬議紓減影響措施，擬議發展將不易受到路面交通或鐵路噪音的負面影響；

闢設專上學院

- (iii) 專上學院的設計由五層修訂為三層，而直接通往學院的獨立通道設計則維持不變；

園景設計

- (iv) 園境設計總圖有所修訂，把各層的園景美化地方和私人休憩用地重新分布，而整體的私人休憩用地面積則維持不少於 8 500 平方米。園境設計總圖的修訂不會對景觀造成負面影響；

泊車及上落客貨設施、內部道路設計及緊急車輛通道

- (v) 停車場的設計有所修改，以符合可持續建築設計的要求及總樓面面積的寬免準則。有關安排亦可在平台騰出一些後移空間，以縮減平台的體積；

分段落實發展的時間表

- (vi) 擬議發展項目中專上學院及其他部分的經修訂完工時間表，符合於二零一五年簽立的批地文件所訂的相關發展條款；以及

擬議的公共圖書館

- (vii) 對於康文署署長和沙田民政事務專員關注現時的計劃並無建議闢設公共圖書館一事，根據《香港規劃標準與準則》，沙田現有的公共圖書館(包括鄰近沙田大會堂的一間主要圖書館、小瀝源的小型圖書館、14 個流動圖書館服務站，以及威爾斯親王醫院附近施工中的圓洲角分區圖書館)可應付沙田區內的需求。規劃署自二零一一年起進行多次物色選址工作，惟未能找到合適的地方。考慮到康文署署長和區內人士的關注，建議加入一項指引性質的條款，促請申請人繼續與康樂及文化事務署保持聯絡，探討可否在擬議發展項目內提供一間小型圖書館，或以其他方案回應有關的關注。

89. 主席表示，這宗申請擬對已核准的綜合住宅商業／發展項目(設有專上學院)作出 B 類修訂，有關項目(即申請編號 A/ST/691)於二零零九年十二月十八日獲小組委員會在有附帶條件下批准。城市規劃委員會可授權規劃署署長考慮這宗申請，但由於有政府部門轉達區內人士的關注，故這宗申請交由小組委員會考慮。

90. 副主席備悉，現在這宗申請的單車泊位較核准計劃所建議的少 43 個。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生回應說，單車泊位數目是按批地文件所訂的泊位比例(以擬議發展項目的平均單位面積為基礎)而訂定。

商議部分

91. 主席表示，有關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。對於康文署署長和沙田民政事務專員關注在申請地點關設圖書館的事宜，他認為在 B 類修訂階段要求提供一項新設施，並不適當，但可如規劃署所建議附加一項指引性質的條款，要求申請人與相關政府部門保持聯絡，探討可否提供一間小型圖書館。委員對此表示同意。

92. 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，並須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(1)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和發展時間表，而有關的圖則、時間表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，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並關設不少於 10 米闊(由有關地段界線起計)的河畔長廊，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就申請地點的東南角及西南角設計並關設後移區，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的環境噪音影響評估報告，並落實報告所提出的所有消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並關設車輛通道、行人流通系統(包括連接大圍站的指定行人通道)、泊車位、上落客貨設施及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 設計並闢設擬議行人天橋，以連接申請地點與新翠邨及大圍維修中心；並闢設行人天橋連接路，以連接車公廟路／美田路迴旋處上的現有行人天橋系統，提供直接且便捷的通道通往美田路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並闢設單車徑及單車停泊設施(包括在有關計劃施工階段提供的臨時單車停泊處，以及村南道的單車徑及單車停泊設施)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實評估報告所提出的改善交通措施，而有關報告和措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在發展地點興建的擬議專上學院(總樓面面積不超過15 000平方米)的設計與配置必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (k) 擬議發展的建築樓宇的設計與配置必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (m) 提交並落實經修訂的發展計劃，其中須註明有關綜合發展的施工時間表及分期工程，而有關計劃及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

93. 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。申請人應盡力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，以便有關圖則可盡快存放於土地註冊處；

- (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，以及建築事務監督就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡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／批予擬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) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，申請人須就所有地面以上的泊車位遷至地庫這項修訂建議，遵守批地文件的特別條款第 46 條有關優質及可持續建築環境的規定，以豁免把泊車設施計入總樓面面積。申請人須就該修訂建議是否符合優質及可持續建築環境有關豁免計入總樓面面積的準則，徵詢屋宇署的意見。申請人須就專上學院(結構框架及外牆)的最新落成日期由二零一五／一六年修訂至二零二零年的建議，按批地文件的特別條款第 22(a)(ii)條的規定於二零二零年三月三十一日或之前建成專上學院的結構框架、外牆，以及八個汽車泊車位和五個電單車泊位。申請人亦須遵守特別條款的所有規定，而無損政府批准或拒絕圖則(包括但不限於建築圖則及園境設計總圖)的權利；
- (d) 留意運輸署署長的意見，村南道有兩個行人入口連接零售中心。擬議的發展會帶來額外的行人人流，對附近的單車徑、行人路及單車停泊設施造成交通影響。申請人須評估有關的交通影響，並在修訂的交通影響評估報告中訂定所需的紓減影響措施，以供進一步考慮；
- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定，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；

- (f) 留意教育局局長的意見，視乎相關政府部門的意見，他或會在稍後階段就有關專上學院的經修訂計劃／設計提出修改建議；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須按獲通過的規劃大綱在街道種植更多樹木；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，採用修訂建議的新設計參數很可能會涉及大幅度修訂核准的建築圖則，根據《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-55 號應構成《建築物條例》下屬對圖則的重大修訂。因此，提交建築圖則時有效的法例及政策將會適用。倘擬議的發展包括《建築物條例》下可豁免計入總樓面面積的環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備，則須遵守《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 號頒布的《可持續建築設計指引》。鑑於申請人仍未提交擬議發展項目的建築圖則，現在評論這項計劃是否完全符合《可持續建築設計指引》，實言之尚早。申請人須留意建築小組委員會 I 於二零一三年一月二十九日第 1-4/2013 會議及二零一五年六月九日第 1-20/2015 會議就申請人委聘的認可人士詢問可否徵求屋宇署同意偏離《可持續建築設計指引》某些準則而進行的討論和所作的決定。就建築小組委員會 I 第 1-20/2015 會議，獲授權人士仍須提交進一步的資料供屋宇署考慮。申請人須留意，建築小組委員會 I 是按獲認可人士提供的詳細資料作出決定，倘有關資料有任何偏差／改動，有關決定或會無效。根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則鐵路站及有蓋路軌、公共交通總站／交匯處、單車泊位、專上學院及任何有蓋樓面空間(例如擬議的有蓋行人道系統)均應計入總樓面面積。當局會在建築圖則交予建築事務監督時提供詳細的意見；

- (i) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，在提供私家車泊車位及單車泊位方面，任何改變均須符合《香港規劃標準與準則》的規定。申請人須確保擬栽種的植物品種在有遮蔭的地方可得到妥善護理，因為一些擬設的園景美化區位於有蓋地方，尤其是馬鞍山高架鐵路一帶的地面戶外地方。申請人應檢討可否透過調整地庫範圍以減少地庫層數，因為地庫層數增加，須相應闢設所需的樓梯及建築設備等，這樣或會令有關的效益降低；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，由於水務署有兩條 DN300 的污泥排放管橫越申請地點，因此須闢設水務專用範圍，以保護該兩條污泥排放管；另由於申請地點附近現有一條 DN600 食水管及一條擬沿車公廟路鋪設的 DN600 食水管，因此擬議發展不得影響現有的水管及擬進行的水管鋪設工程；以及
- (k) 留意康文署署長及民政事務總署沙田民政事務專員的意見，由於區內人士對設立一間小型圖書館的需求殷切，而申請地點位處市中心，交通四通八達，因此有需要在擬議發展地點內設立一間小型圖書館，為區內人士提供服務。申請人須與相關政府部門保持聯絡，探討可否在擬議發展項目內提供一間小型圖書館，或以其他方案應付公眾的需要。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/543 擬在劃為「農業」地帶的
大埔梧桐寨第 10 約地段第 1335 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/543 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和文件的附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的地方有活躍的農業活動，復耕潛力高。環境保護署署長及水務署總工程師／建設部反對這宗申請，因為申請地點位於間接集水區內的上段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的意見書，反對這宗申請，理由是擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向、申請人沒有進行影響評估及「鄉村式發展」地帶內有土地可供小型屋宇發展之用；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點在「農業」地帶內，該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。擬議的發展並不符合有關的規劃意向。申請地點附近的地方有活躍的農業活動，復耕潛力高。申請地點位於梧桐寨南面邊緣以外，距離鄉村羣約 65 米。倘批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵更多村屋發展侵進「農業」地帶內，令鄉村發展擴展至現有的「鄉村式發展」地帶的邊界以外，導致景觀特色改變而不可逆轉。申請地點位於間接集水區內的上段。申請人未能證明把擬議小型屋宇接駁到計劃設置的公共污水收集系統的可行性，該系統距離申請地點約 80 米。這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準

則」)，因為申請人未能證明可把擬議的新界豁免管制屋宇接駁到計劃設置的公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成負面影響。此外，梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用的土地。擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」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，亦較具效益。小組委員會在加入規劃許可附帶條件下批准同類申請，理由主要是該些申請大致符合「臨時準則」，而在考慮該些申請時，「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。小組委員會拒絕其餘同類申請，理由主要是「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求／申請人未能證明「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求，而且擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。現時的申請可能對集水區內的水質有負面影響，因此不應如該些獲批准的申請般給予相同的考慮。對於表示反對的公眾的意見，規劃評估及相關政府部門的意見亦適用。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。此外，也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，不能接駁到區內現有或計劃設置

的公共污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成負面影響；以及

- (c) 梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」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，亦較具效益。」

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/544 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔社山村第 19 約地段第 701 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(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/NE-LT/544 號)

97. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署對擬議的車路的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/576 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 578 號餘段(部分)、第 579 號餘段(部分)及第 580 號餘段和毗連政府土地關設臨時「零售商店(建築材料及五金)」的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/576 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給關設臨時零售商店(建築材料及五金)(申請編號 A/NE-LYT/490)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為這會為村民帶來便利。粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。現時的續期申請所提交的發展計劃與先前獲批准的計劃相同。雖然這宗申請的發展項目並不符合「農業」和「鄉村式發展」地帶

的規劃意向，以臨時性質批准這宗申請，續期三年，不會妨礙落實「農業」和「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。附近的土地混合不同的用途，包括露天貯存、貨倉、汽車維修工場和住用構築物，與發展計劃並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「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」的規定，因為經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而上次申請的規劃許可附帶條件亦已全部履行。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年九月十九日至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 把申請地點東面及北面的界線後移，使之與軍地河堤岸的頂部保持 3.5 米的距離，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點根據編號 A/NE-LYT/490 的申請所提供的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻適當地維持申請地點各項根據編號 A/NE-LYT/490 的申請實施的紓減環境影響措施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點根據編號 A/NE-LYT/490 的申請所栽種的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須適當地保養申請地點根據編號 A/NE-LYT/490 的申請所設置的車輛通道、停車場、上落客貨區及車輛迴轉通道；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年六月十九日或之前)，提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關的規劃許可乃批給申請的用途，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用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；

(b) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 實際佔用的範圍較申請範圍大。毗連的第 83 約地段第 577 號及第 581 號 I 分段的一些部分也被佔用。此外，在有關的地段、毗連的政府土地和毗連的第 83 約地段第 577 號及第 581 號 I 分段土地上有未經北區地政處批准搭建的違例構築物。上述構築物的總建築面積較短期豁免書編號 1110 及規劃申請所載的最大准許上蓋面積為大。根據有關契約和短期豁免書編號 1110，該些構築物不能接受。此外，有關的政府土地已被佔用。北區地政處可針對違例情況採取執管行動；以及
- (ii) 有關地段擁有人須向北區地政處申請修訂短期豁免書編號 1110，把申請地點的違例情況納入規範和涵蓋所有實際佔用的範圍，包括第 83 約地段第 577 號及第 581 號 I 分段，以及就所佔用的政府土地申請短期租約；政府會以業主身分考慮這些申請。申請人須注意，北區地政處如收到短期豁免書／短期租約的申請，會在不妨礙上述執管行動的情況下予以處理。此外，北區地政處不保證有關申請會予批准，倘予批准，短期豁免書／短期租約的生效日期將會追溯至有關土地首次被佔用之日，並且可能會附加該處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書的費用／租金及行政費用；

(c) 留意消防處處長的意見：

- (i) 倘在擬議的申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
- (ii) 在上述情況下，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

附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及
 - (b) 擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置須在平面圖上清楚標示；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (d) 留意水務署總工程師／建設的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 申請人須注意，在申請地點的發展項目及所設置的排水設施不得阻塞地面水流／地面徑流及現有的排水設施；
 - (ii) 申請人須確保流入申請地點的雨水由排水系統收集及排往正式的排放點。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須自費作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申

索和要求，承擔責任及向政府作出彌償；以及

- (iii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物(包括臨時構築物)(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獲批准的用途；以及
 - (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，現時連接申請地點與沙頭角公路的通道並非由路政署維修保養；以及
- (h) 遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響。」

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-TKL/516 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的新界坪輦第 77 約地段第 887 號、第 890 號 A 分段餘段、第 890 號餘段及第 890 號 B 分段和毗連政府土地關設臨時凍房(存放蔬菜、水果及食品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/516 號)

簡介和提問部分

103. 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) 擬關設存放蔬菜、水果及食品的臨時凍房(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的就在申請地點西面不足 10 米的地方，預料有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點有部分地方位於「露天貯物」地帶，有關用途在該地帶屬第一欄用途，其餘部分則位於顯示為「道路」的地方，該處擬興建 5 號道路。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，現時並無有關 5 號道路的發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實 5 號道路和日後發展該區的計劃。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規

劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定，因為擬闢設的臨時凍房的用途與周圍土地的用途並非不相協調，有關發展對周圍地區的交通、排水和景觀應該不大可能會造成重大的負面影響。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些住用構築物。不過，過去三年當局並無收到涉及申請地點而又證明屬實的環境投訴。為回應環保署署長關注的事宜，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及禁止在星期日和公眾假期作業。申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提出作另一用途(闢設臨時貨倉存放傢俬)的申請，該宗申請於二零一三年獲小組委員會批給規劃許可，申請人已履行城規會所訂的所有規劃許可附帶條件，有關規劃許可的有效期至二零一六年十一月二十二日止。二零零二至一四年期間，小組委員會共批准八宗同類申請，當中四宗所涉的地點有部分位於顯示為「道路」的地方。這些同類個案與現時這宗申請的情況相似。自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至上午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，必須妥為保養申請地點的邊界圍欄；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)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。」

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 實際的佔用範圍較申請地點的範圍大。北區地政處備悉，在有關的地段、毗連的政府土地及毗連的第 77 約地段第 885 號土地上，有一些未經該處批准的違例構築物。根據有關的契約，上述構築物不可接受。此外，有關的政府土地已被非法佔用。北區地政處會對這些違例情況採取契約執行和土地管制行動；
 - (ii) 由申請人提供申請地點的平面圖可見，擬議的車輛通道會經過第 77 約地段第 1552 號 A 分段餘段和第 1552 號 A 分段第 1 小分段餘段及政府土地。申請人或須取得這些地段擁有人的同意；以及
 - (iii) 有關地段的擁有人須按建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)第 24(1)條發出的命令，清拆在有關地段搭建的違例構築物，而有關情況必須符合屋宇署的要求，然後才可向北區地政處申請涵蓋實際佔用的所有地方(包括第 77 約地段第 885 號)的短期豁免書，以及就佔用政府土地申請短期租約。政府會以業主身分考慮有關申請。不過，北區地政處如收到短期豁免書／短期租約的申請，會在不妨礙上述執行契約條款和土地管制行動的情況下予以處理。此外，該處不保證有關申請會予批准，倘予批准，短期豁免書／短期租約的生效日期將會追溯至有關土地首次被佔用之日，並且可能會附加該處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書的費用／租金和行政費；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接坪輦路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (c) 留意消防處處長的意見：

- (i) 倘在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (d) 留意水務署總工程師／建設的意見：
- (i) 毗連申請地點的現有水管會受影響，或須改道，移往擬作發展的申請地點範圍外的政府土地。為此，應提供 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。若因受擬議的發展所影響而須進行任何水管改道工程，申請人須承擔有關的工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才可展開工程；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

- (ii) 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貨櫃／開放式棚架)，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。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
 - (iv) 倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
 - (v) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
 - (vi) 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，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
 - (vii) 該署會在提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳盡意見；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，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有關繪圖，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，須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點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》；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見：
- (i) 臨時凍房必須取得食物環境衛生署署長發出的有效食物牌照。就此，申請人須參考根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條訂立的《食物業規例》的規定；
 - (ii) 臨時凍房營業時不得對周邊環境造成滋擾；以及
 - (iii) 臨時凍房所產生的廢物視作行業廢物。申請地點的管理公司或擁有人須自費移走及處置這些廢物；以及
- (h) 遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/517 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為
「道路」的地方的新界坪輦第77約地段
第1552號A分段第3小分段(部分)
關設臨時貨倉(存放電纜)連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/517號)

簡介和提問部分

107. 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) 關設供存放電纜的臨時貨倉連附屬工場，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，當中沒有提出任何具體意見；而另一份則來自一羣區內居民，他們反對這宗申請，主要理由是有關發展會使區內的交通情況惡化，亦會導致道路／行人的安全問題；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點有部分位於劃為「露天貯物」地帶的地方，申請用途屬此地帶內的第一欄用途，而申請地點的其餘部分則位於為關設擬議的 5 號道路而顯示為「道路」的地方。土木工

程拓展署新界東拓展處處長表示，現時並無有關 5 號道路的發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實 5 號道路和日後發展該區的計劃。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定，因為擬議發展與周圍土地的用途並非不相協調，而且不大可能會對周圍地區的交通、排水及景觀造成重大的負面影響。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些住用構築物。不過，過去三年當局並無收到涉及申請地點而又證明屬實的環境投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和禁止在星期日及公眾假期作業。申請地點涉及先前兩宗關於臨時貨倉的同類申請，小組委員會分別於二零一零年及二零一四年在有附帶條件的情況下批准該兩宗申請。除有關提供消防裝置的條件外，申請人已履行對上一宗獲批的申請所訂明的所有規劃許可附帶條件，而有關規劃許可的有效期至二零一七年七月十一日止。不過，由於申請人擬擴大貨倉及附屬工場用途的有蓋地方，因此提交了新的規劃申請。就申請地點的布局和主要發展參數而言，這宗申請所提交的發展計劃大致與對上一宗獲批的規劃申請所提交的相同。二零零二年至二零一三年間，小組委員會批准了合共八宗涉及把申請地點附近的四個地點用作貨倉的申請，該等地點有部分位於顯示為「道路」的地方。該等同類申請和這宗申請的情況相似，而自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大的實質改變。對於反對這宗申請的公眾意見，有關的規劃評估及相關政府部門的意見適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養邊界圍欄，；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵履行守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)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。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見：
 - (i) 這宗申請所涉的地段建有一些事先未經北區地政處批准的違例構築物，其總覆蓋面積較這宗規劃申請所載的為大。根據有關的新批土地契約，這些構築物不可接受，北區地政處會採取執行契約條款行動對付有關違例情況；
 - (ii) 根據申請人提供的地盤平面圖，議擬的車輛通道途經第 77 約地段第 1552 號 A 分段第 7 小分段餘段、第 1552 號 A 分段餘段及第 1552 號 A 分段第 1 小分段餘段及政府土地，因此或須向上述地段的擁有人取得所需的同意；以及
 - (iii) 有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，政府會以業主身分考慮有關申請。不過，須注意的是，如接獲有關短期豁免書

的申請，北區地政處會在不妨礙上述執行契約條款行動的情況下予以處理。此外，該處不保證會批准有關申請，倘予批准，短期豁免書的生效日期會追溯至有關土地首次被佔用之日，並且可能會附加該處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書的費用和行政費；

(c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接坪輦路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；

(d) 留意消防處處長的意見：

(i) 倘在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚架)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意：

(a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

(b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

(ii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；

(e) 留意水務署總工程師／建設的意見：

(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，以接駁至最接近的合適政府水管。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；

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

(i) 若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

(ii) 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貨櫃／開放式棚架)，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。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

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

(iv) 關於上文第(ii)項，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；

(v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (vi) 該署會在提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳盡意見；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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
- (h) 遵行環境保護署發出的《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，盡量減少可能造成的環境滋擾。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/518

在劃為「農業」地帶的打鼓嶺大埔田
第 84 約地段第 1267 號及毗連政府土地

關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/518 號)

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署和運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

112. 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。

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

[袁家達先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/6

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於新界上水第92約地段第884號餘段、第887號C分段餘段(部分)、第888號、第889號(部分)、第891號、第892號、第893號、第894號、第895號、第896號、第897號餘段(部分)、第898號餘段、第899號、第900號、第901號A分段餘段、第901號餘段、第929號C分段餘段(部分)、第930號餘段、第931號(部分)、第934號(部分)、第935號A分段(部分)及第936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、「康樂」地帶和「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/NE-KTS/6號)

113. 秘書報告，這宗申請是由始基有限公司(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，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人委聘的其中兩家顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司和英環公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、英環公司和弘達公司有業務往來 |
| 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 |
| 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，而該計劃曾 |

獲新鴻基公司贊助

114. 委員備悉符展成先生和邱榮光博士已表示因事未能出席會議，而黎慧雯女士和李美辰女士則已離席。

115. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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。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、上水及元朗東楊瑞玲女士、袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25 至 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/237 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第51約地段第3984號A分段第2小分段、第3984號B分段、第3985號A分段第3小分段及第3985號F分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/FSS/238 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第51約地段第3984號餘段及第3985號E分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/FSS/239 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第51約地段第3985號D分段及第3986號D分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/FSS/240 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的粉嶺和合石村第51約地段第3985號C分段及第3986號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/237至240號)
-

117. 小組委員會得悉這四宗由同一名申請人的代表提交的小型屋宇申請的性質類似，而且所涉的申請地點十分接近，都是位於相同的「綠化地帶」內，而編號 A/FSS/237、239 和 240 那三宗申請也是位於相同的「鄉村式發展」地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東楊瑞玲女士借助投影片簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這四宗申請的背景；
- (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 10 段和文件的附錄 V。相關的政府部門對這四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，當局共收到 14 份公眾意見書，有關意見撮述如下：

表示支持的意見書和沒有具體意見的意見書

- (i) 一名北區區議員表示支持這四宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席表示，他對編號 A/FSS/237、238 和 240 那三宗申請沒有特別意見；

表示反對的意見書

- (ii) 創建香港反對全部四宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展與「綠化地帶」的規劃意向和該區的特色不相協調，而且沒有進行影響評估；
 - (iii) 上水區鄉事委員會主席反對編號 A/FSS/238 的申請，理由是通往申請地點的道路狹窄，預料會對交通造成負面影響；
 - (iv) 一名和合石村村民提交一份有 24 個簽名的意見書，表示反對編號 A/FSS/239 那宗申請，理由是發展小型屋宇會使環境變差；以及
 - (v) 一名個別人士表示反對編號 A/FSS/239 的申請，理由是擬議的小型屋宇發展會使和合石村的水浸問題惡化，增加交通流量，對村民構成危險，並影響該村的風水；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定，因為所涉的申請地點已鋪平，而且接近現有的鄉村，預料不會對現有的景觀資源造成干擾。申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於和合石村及和興村的「鄉村範圍」內。二零零七至二零一二年間，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准緊接申請地點南鄰的 11 宗同類小型屋宇申請。擬建的小型屋宇靠近和合石村的鄉村羣，可使發展模式更具條理，

並在提供基礎設施和服務方面較具效益。周邊的土地用途以鄉郊特色為主，鄰近地區有村屋和住用構築物，擬建的小型屋宇與這些土地用途並非不相協調。對於公眾所提出的意見，相關部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見。

119. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東楊瑞玲女士回應一名委員的提問說，申請地點自二零零二年開始用來泊車。

商議部分

120. 經商議後，城規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九月四日止；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下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而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。」

121. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 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；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，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》；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統；以及
- (e) 留意環境保護署署長的意見，由於申請地點位於集水區外，附近亦沒有公共污水收集系統，因此可以接受使用經過妥善設計、建造和維修保養的化糞池及滲水井系統，處理所涉的小型屋宇的污水。設計、建造和維修保養所涉的化糞池及滲水井系統時，必須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。」

[關偉昌先生此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/404 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界粉嶺粉錦公路第91約地段第3350號B分段第1小分段A分段(部分)、第3351號B分段第1小分段(部分)及第3351號B分段第2小分段(部分)和毗連政府土地闢設加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/404號)

122. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署、環境保護署和規劃署城市設計及園境組所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/464 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第103約地段第215號C分段、第242號B分段餘段、第264號B分段餘段、第266號A分段、第266號餘段、第267號、第268號、第269號B分段餘段、第269號B分段第2小分段餘段、第270號、第271號(部分)、第272號、第275號、第277號(部分)及第295號(部分)和毗連政府土地興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/464A號)

124. 秘書報告，這宗申請是由宜金發展有限公司(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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 | } | 目前與新鴻基公司、艾奕康公 |
| | } | 司、英環公司和雅邦公司有業務 |
| 符展成先生 | } | 往來 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來， 也是香港大學土木工程系講座教 授兼系主任，該系的一些活動曾 獲新鴻基公司贊助 |
| 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 |

125. 委員備悉符展成先生已表示因事未能出席會議，而黎慧雯女士和李美辰女士則已離席。由於黃仕進教授所涉利益屬間接性質，因此他可留在席上。

126. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應規劃署城市設計及園境組、運輸署和渠務署所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

127. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是這宗申請的第二次延期，故應告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/476 在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 423 號餘段及第 428 號餘段和
毗連政府土地臨時存放肥料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/476 號)

簡介和提問部分

128. 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) 臨時露天存放肥料，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，原因是申請地點附近有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。由於北環線的確實路線及發展計劃尚未訂定，因此批給臨時的規劃許可不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。鑑於有關發展的四周土地用途主要是露天貨倉／貯物場、倉庫、工場，並夾雜住用構築物／民居及空置／荒廢的土地，故此有關發展與該等土地用途並非不相協調。小組委員會先前在有附帶條件情況下曾批准多宗在同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內作臨時露天貯物用途的同類申請，原因是考慮到該等申請所涉地點均位於第 2 類地區內，而申請亦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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定。由於申請地點靠近該等同類申請所涉的地點，因此批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。環保署署長並不支持這宗申請，原因是申請地點附近有易受影響用途。不過，當局在法定公眾查閱期內並無接獲區內人士的反對意見，而環保署署長在過去三年亦無接獲任何關乎申請地點而經查明屬實的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，並紓減可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間、工場活動及重型車輛的使用，以及規定需要設置邊界圍欄。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實排

水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年六月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開貯存用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 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。須留意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓

勵。申請地點有部分位於由元朗電力分站至邊境打鼓嶺的 400 千伏特架空電纜的範圍內。申請地點可經由政府土地前往逢吉鄉路，而地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建更多／額外構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人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) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。雖然當局仍在檢討興建擬議北環線的時間表和走線，但當動工興建該鐵路時，該等位於鐵路線範圍內的地方或須騰出以便進行施工；
- (f) 遵照由環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，現時申請地點或四周有一些樹木，申請人須採取適當措施以避免在作業期間對這些樹木造成干擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。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，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《建

築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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(包括使用貨櫃及地盤辦公室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《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。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，有多條 400 千伏特的架空電纜橫跨申請地點。在任何構築物頂部與架空電纜導體的最低點之間，必須保持 7.6 米的最短垂直距離，同時亦要在任何方向均與架空電纜導體保持 5.5 米的最短安全距離。倘須在 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承辦商須與中華電力有限公司(下稱「中華電力」)協定所需採取的安全措施。在施工期間及其後的任何時間，應容許中華電力人員前往相關 400 千伏特架空電纜的 50 米工作廊範圍內，以進行所需的操作、保養和修理工程。倘須要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承辦商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人及其承辦商亦須注意，由 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子用品造成不正常干

擾。此外，沿新潭路有一條高壓煤氣管，並位於擬議發展項目附近。在發展項目的設計及施工階段如須進行挖掘工程，工程計劃倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃設置的氣體喉管的走線／氣體裝置的確定位置，以及確知須從該等氣體喉管／氣體裝置後移的最少距離。工程計劃倡議人亦須留意該署所發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

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-KTS/672 在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦莆路
第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、
第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)
關設關於中環灣仔繞道——八號連接路段
隧道工程的臨時地盤辦公室和停車場，
以及露天存放有關工程的預製組件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/672 號)

簡介和提問部分

132. 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) 關設關於中環灣仔繞道——八號連接路段隧道工程的臨時地盤辦公室和停車場，以及露天存放有關工程的預製組件，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。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，即保留鄉郊地區的特色。擬議發展涉及露天貯物及泊車用途，與附近的土地用途不相協調，附近地區夾雜住宅構築物／民居、農地、貨倉、荒地、果園、有機農場及一處廢墟。儘管申請地點北鄰有貨倉，但該些貨倉乃屬《城市規劃條例》下可予容忍的「現有用途」。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。現行申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，即申請地點先前並無獲批給許可作露天貯物用途，而現有及已批准的露天貯物用途應局限在第 3 類地區內，進一步的擴散不會被接受。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。申請地點涉及六宗先前申請，其中三宗擬作臨時公眾停車場用途的申請，在有附帶條件下獲小組委員會批准，而另外三宗擬作臨時停車場及／或露天貯物／地盤辦公室用途的申請，則被小組委員會拒絕。上一宗由同一申請人提交並作相同申請用途的申請，於二零一五年一月二日被小組委員會拒絕，理由是擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E；以及批准有關申請會立下不良先例。自上一宗申請被拒絕後，規劃情況並無重大改變。儘管在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內作露天貯物用途的同類申請獲批給規劃

許可，但所涉地點是沿「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的東面邊界或沿錦上路，而該些擬議發展與附近地區並非不相協調，先前亦曾獲批給規劃許可作露天貯物／與工場有關的用途。申請地點整體上饒具鄉郊特色，因此不能與該些同類申請相提並論。批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擴散。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會有損該區整體的鄉郊特色。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，即有關發展與申請地點的鄉郊特色及附近主要為民居和農業活動的地區並不協調，而申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，相關部門亦對這宗申請提出負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請，會為這部分的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶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，會有損該區整體的鄉郊特色。」

議程項目 33 及 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/673 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/673 號)

A/YL-KTS/674 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 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/YL-KTS/674 號)

135. 小組委員會備悉，這兩宗擬建小型屋宇的申請性質相若，加上該兩個申請地點位置相近，均在同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內。因此，小組委員會同意把這兩宗申請一併考慮。

簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點各建一幢屋宇(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點附近均有活躍的農業活動，而兩個申請地點的復耕潛力亦頗高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各接獲兩份公眾意見書。創建香港反對這兩宗申

請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；在「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可用以進行小型屋宇發展；批准這兩宗申請，會為區內同類申請立下不良先例；申請人未有提供交通或環境影響評估；以及在其中一個申請地點附近的同類申請先前被小組委員會拒絕。另一份表示反對的公眾意見書則要求城市規劃委員會（下稱「城規會」）拒絕這兩宗申請，因為最近幾宗先前申請所載的拒絕理由及規劃情況仍應有效；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。兩個申請地點的復耕潛力頗高，附近亦有活躍的農業活動。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。根據規劃署的最新估計，在「鄉村式發展」地帶內的土地，儘管未足以完全應付未來 10 年對小型屋宇的預計需求，但卻足以應付現時尚餘的小型屋宇申請。更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內現有鄉村羣的鄰近位置，以確保發展模式更具條理，以及在土地運用和基礎設施及服務的提供方面具效益。兩個申請地點的對上一宗小型屋宇申請均被小組委員會拒絕，而此後的規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。四宗同類申請最近被小組委員會拒絕。至於申請人所提及的 18 宗已核准規劃申請，則早在「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」首次頒布前已獲小組委員會批給許可，除了申請編號 A/YL-KTS/325 於二零零四年獲小組委員會從寬考慮並在有附帶條件下予以批准外，理由是同一小型屋宇發展計劃先前已獲批給規劃許可，故該宗申請只應視作特殊個案。就規劃情況及考慮因素而言，現行的申請均有別於申請人所引用的已核准申請。

137. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。各宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 位於大窩及長莆的「鄉村式發展」地帶內仍有可供使用並主要作小型屋宇發展的土地。更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在現有鄉村羣的鄰近位置，以確保發展模式更具條理，以及在土地運用和基礎設施及服務的提供方面具效益。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/208 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗上村第 114 約地段第 607 號 A 分段(部分)、第 607 號 B 分段(部分)、第 607 號 C 分段(部分)、第 607 號 E 分段(部分)、第 607 號 F 分段、第 607 號 G 分段(部分)、第 607 號 H 分段(部分)、第 607 號 I 分段(部分)、第 607 號 J 分段(部分)、第 607 號 K 分段(部分)及第 607 號 L 分段(部分)關設臨時瀝青廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/208A 號)

139. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備環境保護署及渠務署所要求提交的額外評估。這是申請人第二次要求把申請延期。

140. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已合共給予四個月時間讓其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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/209 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
蓮花地 199 號第 112 約地段第 348 號 A 分段、
第 350 號、第 357 號及第 359 號 A 分段
擴建八鄉中心小學
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/209 號)

簡介和提問部分

141. 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) 擬擴建八鄉中心小學；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議發展很大可能會影響部分現有樹木。擬議發展並無提出

處理現有樹木的建議，而申請人亦未能證明負面的景觀影響可得以緩解；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員表示支持這宗申請，理由是擬議校舍擴建可以解決學位不足的問題，並改善現有校園環境。一名當區居民則對擬議發展所導致的潛在水浸及交通擠塞問題表示關注，並建議日後車輛須經石崗機場路駛往學校；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議校舍擴建與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突，因為申請地點已作學校用途，擬建的新翼大樓，旨在推動現有八鄉中心小學日後的發展，而擬擴建大樓所新增的學位，亦可應付當區村民對學位的需求。擬議發展的規模不算過大，亦並非與附近地區不相協調，不大可能會對附近地區的交通、視覺、排水、環境及文物帶來任何重大影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到擬議發展對現有樹木所構成的潛在影響，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議。至於公眾意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年九月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在展開有關發展前，設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

144. 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) 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。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經私人土地及政府土地接達錦上路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。位於第 112 約地段第 359 號 A 分段及第 369 號 A 分段的私人土地受短期豁免書涵蓋，獲准搭建構築物作「學校」用途。申請地點有部分範圍坐落在水流田一處具考古研究價值的地點內。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬擴建的校舍或會受石崗機場運作的噪音影響。申請人須按標準學校工程項目類別評估文件而提供合適的緩解措施，以盡量減少任何環境影響；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人必須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰

屬。司機應小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須參照由發展局綠化、園境及樹木管理組發出的《移植樹木指引》，並須考慮移植樹木是否處理受影響樹木的最恰當方案；
- (f) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，據文件繪圖 A-2 的樓宇平面圖所示，擬建圖書館、美術室等均面向西北方。鑑於天然光線對擬議用途的重要性，建議在興建這些活動室時應考慮其合適的坐向及設置日光控制裝置，以盡量減少太陽熱能的吸收及所產生的眩光。從文件繪圖 A-3 所載的截視及立視圖得悉，新翼大樓各樓層之間的高度擬訂為 4.8 米，以作課室、圖書館及相關設施等用途，而其中作相關設施的用途似乎過多。車輛(即校巴)的迴轉地方須與操場／內院實際分隔。申請人須留意，應避免穿越人流及車流，尤以該小學的使用人士為然。申請人須考慮制訂有關建築物與毗連地面的水浸措施，並在建議內述明該等措施。申請人亦須考慮把街道消防栓的水缸埋置在地底，以騰出更多地面空間為該小學的使用人士闢設園景區；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點有些成齡樹。申請人須在校舍施工及運作期間，盡量保護這些現有樹木；
- (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(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，則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》；

- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，擬擴建的大樓非常接近一幢二級歷史建築物同益學校(現名為八鄉中心小學)。古物古蹟辦事處對這宗申請沒有提出負面意見，因為擬議發展不會對該歷史建築物造成破壞。為保護該幢二級歷史建築物，申請人須在施工期間採取合適的預防措施。由於申請地點非常接近水流田具考古研究價值的地點，申請人如在進行挖掘工程期間在申請地點發現古物或假定古物，須立即知會古物古蹟辦事處；
- (k) 留意保安局局長的意見，由於申請地點非常接近石崗機場跑道，因此須顧及飛機的飛行活動所產生的噪音影響；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/210 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉蓮花地第 112 約地段第 692 號 B 分段(部分)、第 692 號 C 分段(部分)、第 692 號 D 分段及第 692 號餘段(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/210 號)

145. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

146. 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-NTM/317 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾麒麟村第98約地段第244號(部分)、第245號、第246號(部分)、第247號(部分)、第248號(部分)、第249號(部分)、第254號(部分)、第255號及第257號和毗連政府土地闢設宗教機構(附設神龕、長者休閒中心及食堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/317號)

簡介和提問部分

147. 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) 擬闢設宗教機構(附設神龕、長者休閒中心及食堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。政府部門的主要意見，重點提述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內並無有關前往擬議設施的訪客人數，以及該些訪客如何前往申請地點的資料／評估。申請用途的性質會吸引大量遊人在節日前往。建議設置的兩個訪客泊車位和一個上落客貨車位並不足夠，而且泊車位的設計與擬議發展的整體布局亦有衝突。申請地點沒有空間可供車輛迴轉。泊車設施不足的安排會引致車輛在不符合標準的區內通道非法停泊，屆時該條通道的交通會被完全堵塞；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，並且有食水供應和車輛通道；

- (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對建議的排污安排有所保留，因為申請人沒有提供有關污水排放安排及預計使用者數目的資料；
 - (iv) 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。申請地點現時用作經營養魚業務，其東面邊界附近和南面部分亦有樹木。申請人沒有提交樹木測量圖和美化環境的概念設計，因此當局無法完全確定擬議發展對現有樹木有何影響，以及美化環境和保護樹木的建議是否可行。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，以及申請地點毗鄰「自然保育區」地帶。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵不相協調的用途侵入「綠化地帶」，令該綠化地帶的景觀質素進一步下降，破壞「綠化地帶」的完整；以及
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自新田鄉事委員會的意見書，表示反對申請，理由是申請地點位於原居民鄉村界線範圍內，而原居村民的權利將受影響；通往附近鄉村／申請地點的區內通道已經十分擠塞，在特別節日期間不能負荷新增的車流；以及擬議發展會影響該村的風水。新田鄉事委員會亦已向民政事務總署元朗民政事務專員表達同樣的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，該地帶不宜進行發展。擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)。周邊地區饒富鄉郊特色。申請地點在植物茂生的山坡旁邊，而該山坡在牛潭尾分區計劃大綱圖上劃為「自

然保育區」地帶。擬建的構築物可能與申請地點的現有樹木有衝突。由於申請人沒有提交樹木測量圖和美化環境的概念設計，當局無法完全確定擬議發展對現有樹木有何影響，以及美化環境和保護樹木的建議是否可行。漁護署署長從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請人沒有提交有關交通、排水、排污和環境的技術評估，以證明擬議發展不會對周邊地區造成負面影響。申請書內並無有關前往擬議設施的訪客人數，以及該些訪客如何前往申請地點的資料／評估。申請人建議設置的訪客泊車位和上落客貨車位不足，而且泊車位的設計與擬議發展的整體布局有衝突。申請書內並無有關污水排放安排的資料。此外，亦沒有資料證明申請人是真正的宗教機構。小組委員會／城規會曾於二零零五年拒絕／駁回一宗擬作寺廟發展的同類申請，理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及申請人沒有提出有力的理據，以支持偏離該規劃意向；沒有足夠資料證明有關發展不會對鄰近道路網的交通造成負面影響；以及批准該宗申請會為「綠化地帶」內其他發展的申請立下不良先例。至於新田鄉事委員會的意見，須知申請地點附近並無原居民鄉村。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 申請人沒有證明擬議發展不會對周邊地區的交通、排水、排污、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令「綠化地帶」的整體環境質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/319

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第 104 約地段第 1750 號(部分)、第 1751 號(部分)、第 1753 號(部分)、第 1796 號 D 分段第 1 小分段(部分)、第 1768 號(部分)、第 1769 號、第 1770 號(部分)、第 1771 號、第 1772 號 A 分段(部分)、第 1798 號、第 1799 號及第 1800 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/319A 號)

150. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間完成所需的評估，以回應環境及交通方面的事宜。這是申請人第二次要求把申請延期。

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。由於這已是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已合共給予四個月時間讓其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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/471

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3048 號 B 分段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段及第 3050 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/471 號)

152. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就地政總署元朗地政專員的意見擬備回應。這是申請人首次要求把申請延期。

153. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/472 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 102 約地段第 3405 號及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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-ST/472 號)

簡介和提問部分

154. 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) 就申請編號 A/YL-ST/422 所涉的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，這宗申請的臨時公眾停車場，可滿足區內村民和公眾人士對區內泊車的部分需求。並無涉及相關地段的小型屋宇申請，而以臨時性質使用該用地作臨時公眾停車場，不會妨礙有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途，與周圍主要為停車場和村屋的土地用途並非不相協調。就規劃許可申請續期的現行申請編號 A/YL-ST/422，符合城市規劃委員會

規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34B)及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按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)。為緩解對周圍地區可能造成的環境影響，建議訂定規劃許可附帶條件，限制用地上的車輛種類和活動，並要求須護理申請地點現有的樹木和維修保養現有的排水設施。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年十月二十四日至二零一八年十月二十三日，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量(即超過 5.5 公噸)的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量(即超過 5.5 公噸)的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點上鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內間，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十四日或之前)，提交排水設施的竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

157. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地事宜；以及接達申請地點的事宜；
- (b) 這項規劃許可是批給所申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括第 102 約地段第 3405 號的私人地段和毗鄰的政府土地，該私人地段是新批土地契約編號 2474 中劃作私人住宅用途的地段。倘申請人士違反地契條款及在地段上有任何違規情況，元朗地政處保留權利，根據地段地契的條款，向地段擁有人採取任何合適的行動。此外，元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 551 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。申請地點可由青山公路一新田段經政府土地前往。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，准其臨時使用該地段作公眾停車場或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用政府土地相關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，申請人必須履行地政總署或可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的不知名區內通道不屬於運輸署所管理。申請人須向地政當局查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由申請地點至青山公路一新田段的擬議通道安排，應由運輸署提供意見。倘運輸署同意擬議的車輛入口，申請人必須按照最新制訂的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的規定，於青山公路一新田段出入口關設車輛進出通道。路政署不須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。申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。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。同時，須告知申請人：(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii)擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；

- (g) 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現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准，而屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括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。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可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 及第 41D 條的規定，申請地點須分別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

- (h) 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。申請人也須確保在規劃許可有效期內，申請地點的所有排水設施得到妥善維修保養。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。該地區目前沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就污水排放及處理事宜取得環境保護署署長的同意。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。申請人須就其地段範圍以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順；
- (i) 留意警務處處長的意見，在申請地點不可進行任何與水貨客有關的活動；以及在任何時間，只可在申請地點停泊車輛而不可存放貨櫃或停泊貯物貨車；以及
- (j) 遵照由環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 42 及 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/473 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田洲頭第 99 約地段第 453 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(新市鎮及鄉郊規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/473 號)

A/YL-ST/474 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田洲頭第 99 約地段第 453 號 D 分段屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(新市鎮及鄉郊規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/474 號)

158. 小組委員會備悉這兩宗擬興建小型屋宇的申請性質相若，申請地點也十分接近，而且位於同一「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生按文件詳載的內容簡介這兩宗申請，並陳述以下要點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩塊用地上各興建一幢屋宇(新界豁免管制樓宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點四周有非常活躍的農業活動，並有車輛通道和水源，而且申請地點長有果樹和雜草，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請亦有保留，因為批准申請會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各接獲四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士。提意見人反對這兩宗申請，主要理由包括申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；批准這兩

宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例；申請用途與周邊的農業用途不相協調；以及申請書沒有提供影響評估；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。根據規劃署最新的估計，洲頭村和潘屋村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，足以應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近「鄉村式發展」地帶內現有村落的地方，會較為合適。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛移除植被，影響周邊地區的景觀特色。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，鼓勵鄉村發展在綠化地帶進一步擴展。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會令綠化地帶的整體景觀質素下降，破壞「綠化地帶」的完整。雖然申請地點部分地方涉及一宗擬建兩幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇的先前申請，但小組委員會是於一九九六年批准該宗申請，較二零零零年首次頒布「相關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」）的日期更早；該宗先前申請的規劃許可，已於一九九八年屆滿。在二零零一年至二零零七年期間，共有六宗同類申請提交小組委員會考慮，全部被拒絕。至於公眾就這兩宗申請提出的意見，上述評估也適用。

160. 委員沒有就這兩宗申請提出問題。

商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱兩份文件第 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議發展涉及廣泛移除現有天然植被，對周邊地區的景觀特色或會有不良影響；
- (c) 洲頭村和潘屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，這個地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近「鄉村式發展」地帶內現有村落的地方，會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，倘這些申請獲得批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素會下降。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/475 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段及第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地

關設臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎維修區
連附屬食堂及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/475 號)

簡介和提問部分

162. 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) 關設臨時貨車及貨櫃車停車場和車胎維修區連附屬食堂及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為這宗申請的用途涉及貨車及貨櫃車的活動，以及申請地點界線的 100 米範圍內有民居。預計會造成環境滋擾；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。批給這宗申請為期三年的臨時性質規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點並無即將進行的發展計劃。所申請的用途與周邊的土地用途亦非不相協調，這些用途主要包括露天貯物場、停車場、商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)及汽車維修工場。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的規定，申請地點位於第 2 類地區，自二零零六年起已獲批給相同申請用途的規劃許可。申請人已履行對上一次獲批准的申請的所有規劃許可附帶條件。環保署署長不支持這宗申

請，因為申請地點界線的 100 米範圍內有民居。然而，過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為減輕可能對附近地區造成的環境影響，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及護理現有樹木、維修保養排水設施、鋪築地面和設置邊界圍欄。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在政府有所規定時，把申請地點的界線移後，以免侵佔工務計劃項目第 7259RS 號「連接新界西北及新界東北之單車徑－屯門至上水段(餘下工程)」的施工範圍，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (d) 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早上七時至十一時及晚上六時至十一時在申請地點作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的鋪築地面和邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)，提交排水設施的竣工圖則及現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年六月四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

165. 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臨時發展的任何土地事宜；
- (b) 有關的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，終止這些發展項目／用途，並清拆未獲規劃許可的構築物；

- (c) 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。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 690 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前往石湖圍路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人必須把申請地點屬於政府土地的部分剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式許可。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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由石湖圍路通往申請地點的擬議通道安排，應由運輸署署長提供意見。倘運輸署署長同意擬議的車輛出入口通道，申請人必須按照路政署最新制訂的標準圖則編號 H1113 及 H1114，或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有毗連行人路而定)，在石湖圍路的出入口關設車輛進出通道。路政署並不及無須保養維修任何連接申請地點和石湖圍路的通道。申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納良好的地盤施工方法以及所需的措施，以避免為附近水道造成水質污染；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置，因此，申請人須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。同時，須告知申請人：(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii)擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；

(g) 留意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現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准，而屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(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批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括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。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可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。倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請人須注意，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，申請地點須分別設有從街道通往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；

(h) 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。申請人也須確保在規劃許可有效期內，申請地點的所有排水設施得到妥善維修保養。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系統可供接駁。申請人須就污水排放及處理事宜取得環境保護署署長的同意。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。申請人須就地段範圍以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順；

- (i) 留意警務處處長的意見，申請地點不得用作進行水貨活動；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，不得影響食物環境衛生署的設施。有關工程不可對周邊地區造成任何環境滋擾，倘申請人經營任何一類開放給公眾的食物業，必須取得由該署發出的適當食物牌照；以及
- (k) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天存物用地的環境問題作業指引》，以盡量減少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、上水及元朗東楊瑞玲女士、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、袁先生及吳先生此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/479 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 161 室經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/479 號)

簡介和提問部分

166. 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；
- (b) 擬經營商店及服務行業(地產代理)；
- (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，當局接獲 397 份由個人提交的公眾意見書。所有意見書均反對申請，主要理由是擬議用途會減少工業處所的數目，導致有關處所的價格上升；以及申請地點四周的單位是作工業用途，在安全角度而言，會與擬議的商業用途有抵觸；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。署方認為，擬議發展符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，與所坐落樓宇的其他用途並非不相協調。擬議發展也符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」(城規會規劃指引編號 22D)；在這宗申請下，有關樓宇地面一層(包括商店及服務行業)的合計商用樓面面積，不會超過 460 平方米的可容許上限。與最近五宗因處所的逃生途徑不可接受而遭拒絕的同類申請比較，這宗申請的不同之處，在於申請地點設有獨立的逃生途徑，因為有關處所直接面向建泰街。

消防處處長原則上不反對這宗申請，但仍須視乎所提供的消防裝置而定。鑑於申請用途的營運性質和細小規模，預計不會對交通、環境和基礎設施造成重大的負面影響。至於公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估也適用。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年九月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 在有關的申請用途投入運作前提交並落實消防安全措施的建議，包括在申請處所提供分隔的逃生途徑和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在有關用途投入運作前未能履行上述規劃許可附帶條件，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。」

169. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，擬議商店及服務行業(地產代理)並不符合契約條件的用途限制。申請人須就擬議用途向地政總署申請短期豁免書。有待收到申請人提交的正式申請後，該署才會考慮有關申請。地政總署不保證在收到豁免書申請後，會予以批准，而地政專員保留對有關申請提出意見。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，地政總署或會附加政府認為合適的條款和條件，其中包括收取豁免書收費及行政費；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。該署會在提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳盡意見；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，倘申請獲得批准，申請人須根據《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》（下稱「須知」），提供所有消防裝置；有關的消防裝置和設備，必須符合消防處處長的要求。就涉及建築工程和須獲批准建築圖則的個案而言，在收到所提及的建築圖則後，消防處會制訂有關的規定，以及施行上述為遵從《建築物條例》而訂定的程序。就不涉及建築工程的個案而言，申請人須經由規劃署的相關地區規劃處（並適宜透過消防裝置承建商或認可人士）向消防處提交圖則資料；消防處在收到根據「須知」而提交的平面圖後，便會制訂有關規定。」

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/745 擬在劃為「工業」地帶的新界元朗屏唐東街 9 號第 121 約地段第 1278 號餘段、第 1284 號 A 分段及第 2024 號和毗連政府土地經營商店及服務行業（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/745A 號）

170. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司（下稱「弘達公司」）是申請人的顧問之一。由於符展成先生現時與弘達公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

171. 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) 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有所保留，因為「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分區研究」)已揭示本港的整體工業用地將無法應付日後工業用途的需求。倘這宗申請獲得批准，恐怕工業用地數量會進一步減少；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。有一名公眾人士反對這宗申請，理由是擬議發展會對交通造成負面影響。鑑於擬議發展十分接近一條現有高壓管道，香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)表示須進行風險評估，以評估風險及採取所需紓緩措施，而申請人亦須在設計階段徵詢其意見，並與其保持緊密聯繫。餘下一名提意見人表示，應把資源應投放於其他行業，例如創意產業／製造業；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。2014 年分區研究顯示，該「工業」地帶的工業大廈空置率呈下降趨勢；根據於二零一三至二零一四年度進行的調查，目前的空置率為 0.1%。鑑於其空置率極低和主要用作工業用途(約 95% 總樓面面積作貨倉／貯物及製造／工場用途)，2014 年分區研究建議應盡可能保留該「工業」地帶。擬議改建現有工業大廈的方案並不符合「工業」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編

號 25D) 的規定，因為申請人沒有證明申請所涉的擬議用途有實際需要。在同一「工業」地帶內沒有同類申請，而批准這宗申請會為「工業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內的工業樓面空間減少。至於公眾意見方面，上文所述的規劃考慮因素亦適用。

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應一名委員的提問時表示，公眾意見所提及的高壓煤氣輸送管是沿元朗公路鋪設的地下裝置。由於輸送管十分接近擬議發展，因此申請人須提交風險評估。

商議部分

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

- 「(a) 「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於唐人新村新起村工業區，區內的工業活動相當頻繁，因此應保留作工業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「工業」地帶內改裝整幢現有工廈的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內的工業樓面空間減少。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/751 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 分段至 G 分段(部分)、第 1202 號餘段(部分)、第 1210 號 F 分段餘段(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)、第 1252 號(部分)及第 1253 號(部分)臨時露天貯物及闢設貨倉存放傢俬、展覽用品、建築材料／機械及家用清潔劑(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/751 號)

174. 小組委員會備悉席上提交了第 14 及 15 頁的替代頁，以加入一項新增的指引性質的條款(a)項。

簡介和提問部分

175. 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) 臨時露天貯物及闢設貨倉存放傢俬、展覽用品、建築材料／機械及家用清潔劑，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，因為附近有易受影響的用途(住宅用途)，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲四份公眾意見書。提意見人關注申請地點所存放物品可能造成的火警危害，以及有關發展對區內道路網絡造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。所申請的用途與「未決定用

途」地帶的規劃意向沒有抵觸，因為該地帶一般用作露天貯物，但把有關用地指定為此用途地帶，主要是基於公庵路承受能力方面的關注。雖然《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正就該用地的用途進行檢討，但該研究仍未完成，以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該地區的長遠用途。所申請的用途與包含類似用途的四周發展並非不相協調。這宗申請整體上符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，視為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區，而相關政府部門所提出的關注事宜屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件加以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。然而，在過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注，建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的影響。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上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) 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塑膠廢料、電子廢料及舊電器；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸或工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十月十六日或之前)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(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

178. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 有關的規劃許可是批給這宗申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(即工場)。申請人應立即採取行動，終止未獲規劃許可涵蓋的有關發展／用途；
- (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，不得搭建構築物。第 119 約地段內的第 1225 號、第 1238 號、第 1239 號、第 1252 號及第 1253 號分別由短期豁免書第 3266 號、第 3267 號、第 3268 號、第 3269 號及第 3280 號所涵蓋。有關豁免書容許在申請地點搭建構築物作為貨倉，以存放傢俬、建築材料／機械及家用清潔劑，以及作附屬用途。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條件，以把申請地點的違例情況納入規範。此外，沒有短期豁免書的地段的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸並在政府和私人土地上的非正式小徑接達。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核該條由公庵路延伸並通往申請地點的通道／路徑／小徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／路徑／小徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，而公共道路上不准停泊車輛；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 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》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須提供消防裝置。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。平面圖須按比例繪製和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。申請人亦須遵守文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。申請人亦須留意，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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建的現有構築物。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界

豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，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。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。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

- (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的繪圖，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)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，則須事先諮詢供電商並與其作出安排；(ii)在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及(iii)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/487 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的新界
元朗洪水橋大街 1 號德祥樓地下 12B、25 及
26A 舖經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/487 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營食肆；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展旨在善用現有商舖作食肆用途，因此不會影響樓宇現有的住用部分。有關發展既可為鄰近住宅區提供餐飲服務，亦與同一樓宇位於地面的其他食肆和商舖，以及四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於消防處處長就消防安全提出的關注事宜，可透過施加規劃許可附帶條件予以解決。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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九月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

「設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

182. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，根據契約條件，地段承批人無權使用汽車進出有關地段；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬議食肆須領取牌照，申請人須留意，申請地點上為擬作這項用途而進行的任何擬議建築工程，均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘經營者擬在本地經營食肆，例如普通食肆／小食食肆，必須根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)，向食環署署長申領牌照。食物環境衛生署(下稱「食環署」)在初步接納有關的牌照申請後，會把申請轉介相關政府部門，例如屋宇署、消防處、規劃署及地政總署(如有需要)，以徵詢意見。倘相關部門對有關申請不表反對，申請人會獲發給發牌條件通知書，以便遵辦；在申請人履行所有條件後，食環署便會簽發有關牌照。因應食肆的經營

模式各有不同，各類食肆牌照的申請指南已上載至食環署網站，以供參閱：
http://www.fehd.hksarg/tc_chi/licensing/guide.html。」

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/488 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 121 約地段第 31 號餘段及第 32 號餘段闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)及車輛測試中心(私家車及輕型貨車)連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/488 號)

183. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月二十八日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間準備理據，以回應相關政府部門對擬議發展的作業時間所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

184. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/961 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1802 號 B 分段餘段(部分)、第 1807 號(部分)、第 1826 號、第 1827 號 A 分段、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1828 號(部分)、第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1837 號、第 1838 號、第 1839 號(部分)、第 1843 號(部分)及第 1844 號(部分)臨時存放建築物料及貨櫃，以及闢設物流中心連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/961A 號)

185. 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，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。委員備悉，黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放建築物料及貨櫃，以及闢設物流中心連附屬工場，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」)不支持這宗申請，因為沿接達道路(屏廈路)有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點位於洪水橋新

發展區，但有關發展計劃仍在制定中。目前這宗申請尋求臨時規劃許可，擬在申請地點闢設臨時物流中心和倉庫，以存放建築物料及貨櫃，並闢設附屬工場，為期三年；因此不會妨礙該區的長遠發展。該署認為，擬議發展與劃為「未決定用途」地帶的四周用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長因沿接達道路(屏廈路)有易受影響用途，並預期擬議發展會對環境造成滋擾而不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。為緩解可能造成的環境影響，建議施加相關的規劃許可附帶條件。自一九九六年以來，小組委員會曾批准 17 宗先前申請，涉及把申請地點用作各類露天貯物和工場用途。因此，批准目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午八時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)落實擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)落實獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年六月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

189. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 申請地點應時刻保持整潔；
- (d) 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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括根據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，不得搭建構築物。此外，由申請地點前往屏廈路須經過其他私人地段的一條區內路徑及政府土地的一條行人路。元朗地政處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。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請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元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該項發展不得阻礙地面水流，亦不得對任何現有河道、天然溪

流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人擬把最終排放口的位置接駁至申請地點外的現有溝渠；由於該溝渠並非其所屬部門負責維修保養的公共排水渠，而是設於私人土地的私人渠務裝置，申請人須取得相關地段擁有人的同意；

- (g) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 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。接達申請地點的區內路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與相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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就由屏廈路前往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須在提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製和註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，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；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，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／開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建

築工程。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。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。此外，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) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據於二零一五年六月公布以進行公眾諮詢的「洪水橋新發展區建議發展大綱圖」，申請地點位於劃為「住宅發展密度第二區」、「住宅發展密度第二區(包括商業用途)」、「鄰舍休憩用地」和「道路」地帶的範圍內。由於當局仍在制訂該發展區的發展計劃，有關規劃許可會否再獲延期，須視乎相關各局和部門的檢討而定。」

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/969 在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 545 號(部分)、第 546 號 A 分段(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、第 550 號(部分)、第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、第 574 號(部分)、第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、第 577 號(部分)、第 578 號(部分)、第 579 號(部分)、第 580 號、第 581 號、第 582 號、第 583 號、第 584 號、第 585 號、

第 586 號(部分)、第 587 號(部分)、
第 588 號(部分)、第 589 號(部分)、
第 590 號(部分)、第 591 號(部分)、第 592 號、
第 593 號、第 594 號、第 597 號、
第 615 號(部分)、第 616 號(部分)、
第 617 號(部分)及第 618 號(部分)和
毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃連附屬物流用
途，以及闢設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/969 號)

190. 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，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，以及闢設地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沿廈村路有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點大部分面積是劃為「康樂」地帶。然而，目前未有任何計劃／已知意向落實所屬地帶的用途。儘管申請地點坐落於洪水橋新發展區內，該發展計劃仍在制定中。批給為期

三年的臨時許可不會妨礙落實該區的長遠發展。該處四周已有多個物流中心、工場，以及露天存放貨櫃、建築材料及可循環再造物料的場地。擬議用途與四周土地用途並非不相協調。此發展項目亦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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，即相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長因為沿廈村路有易受影響用途而不支持這宗申請，但過去三年當局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及紓減可能對環境造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件。對上一宗由同一申請人提出的同類露天貯物用途申請於二零一三年獲小組委員會在有附帶條件下批給為期三年的許可。由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，此規劃許可已於二零一四年被撤銷。因此，建議批給較短的履行期限，以便監察履行規劃許可附帶條件的進度。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 就上述(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至六時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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，於申請地點存放的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (e) 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、壓實、修車及其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，貨櫃車在駛離申請地點時不得左轉入廈村路東行線；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於相關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)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三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)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星期內(即在二零一五年十月十六日或之前)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三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 就上述(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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限屆滿後，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。」

194. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的規劃申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決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，申請地點位於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 2 108 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私

人地段及政府土地的區內路徑前往廈村路，元朗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。申請地點並非坐落於機場高度限制區。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；

- (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。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該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 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。申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供核准。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂定的消防裝置，須提供理據供消防處考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處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；
- (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)，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

- (i) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據於二零一五年六月公布以進行公眾諮詢的『洪水橋新發展區建議發展大綱圖』，申請地點位於『其他指定用途』註明『物流設施』地帶、『其他指定用途』註明『港口後勤、貯物及工場用途』地帶及『道路』地帶內。由於當局仍在制訂洪水橋新發展區的發展計劃，有關規劃許可會否再獲延期，須視乎相關各局及部門的檢討而定。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/970 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 2438 號 A 分段餘段(部分)、
第 2447 號(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段 C 分段(部分)、第 2455 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 2958 號(部分)、第 2961 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 2961 號 A 分段餘段(部分)及第 2961 號餘段(部分)

關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/970 號)

195. 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，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

196. 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) 擬關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及該處通道附近有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「綜合發展區」地帶的規劃意向不相符合。然而，目前未有任何計劃／已知意向落實所屬地帶的用途。儘管申請地點坐落於洪水橋新發展區內，該發展計劃仍在制定中。批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實該區的長遠發展。該「綜合發展區」地帶主要是露天貯物場及物流中心，申請用途與四周土地用途並非不相協調。此發展項目亦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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，即相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響用途而不支持這宗申請，

但過去三年當局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及紓減可能對環境造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件。自一九九九年起，申請地點已經五次獲小組委員會批給規劃許可作各種露天貯物用途。自上次於二零零九年批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。自二零零八年城規會規劃指引編號 13E 公布以來，小組委員會曾批准三宗在同一「綜合發展區」地帶內同類的申請。批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

198. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行維修、回收、清洗、拆卸及其他工場活動；
- (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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況

況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)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(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年六月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

199. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關規劃許可是批給這宗申請的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的發展／用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的發展／用途；
- (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) 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，申請地點位於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。申請地點可經政府土地及私人土地通往流浮山道。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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。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／費用；
- (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。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該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (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流浮山道的通道；
- (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。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。倘申請人擬申請豁免設置該處所訂明的消防裝置，必須提出理據，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，才制定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，申請人提交的規劃說明書並無足夠資料確定此項目設有定期的樹木護理計劃。此外，申請人須提交緩解措施建議，避免車輛對樹木造成損害；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式貯物棚架作臨時建築物)，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。此外，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；

- (k) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據於二零一五年六月公布以進行公眾諮詢的『洪水橋新發展區建議發展大綱圖』，申請地點位於『教育』地帶及『道路』地帶內。由於當局仍在制訂洪水橋新發展區的發展計劃，有關規劃許可會否再獲延期，須視乎相關各局及部門的檢討而定；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(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，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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/971 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 57 號(部分)、第 58 號(部分)、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號(部分)、第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 144 號(部分)、第 146 號(部分)，以及第 129 約地段第 3220 號(部分)、第 3221 號 A 分段(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放機械、零件及建築材料，並闢設附屬辦公室及停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/971 號)

200. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村第 125 約地段擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

201. 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) 闢設臨時貨倉存放機械、零件及建築材料，並闢設附屬辦公室及停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近及有關通道沿路一帶有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自鳳降村兩名村代表及一名區內村民。提意見人反對這宗申請，主要理由是該處的地盤平整工程在大雨時造成嚴重的水浸問題，威脅他們的性命財產；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然所申請的用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但當局尚未有任何計劃／已知意向會落實該地帶的用途。雖然申請地點位於洪水橋新發展區內，但有關的發展計劃仍有待擬定。批准這宗為期三年的臨時申請，不會妨礙落實該地區的長遠發展。「綜合發展區」地帶內的附近用途主要是露天貯物場、物流中心、貨倉及停車場，所申請的用途與這些用途並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近及有關通道沿路一帶有易受影響的用途。然而，過去三年當局並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。為紓解任何對環境可能造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件。自上一宗申請於二零一四年獲批給規劃許可以來，有關的規劃情況並無重大改變。同一「綜合發展區」地帶內位於申請地點附近的用地亦有作各項貨倉用途的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書所提到的區內水浸問題，渠務署對這宗申請沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人解決排水方面的事宜。

202. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

203. 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，至二零一八年九月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上九時至翌日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) 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) 在規劃許可有效期間內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

204. 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) 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，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 170 平方米，有待核實)給予許可。須留意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經由多塊私人地段接達屏廈路。就此，元朗地政處不保證給予通行權。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地上搭建構築物，或把私人土地的違例情況納入規範。申請人亦須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，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(包括批准佔用政府土地)，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／費用；

- (c) 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》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (d) 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。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清同一條道路／小徑／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就由屏廈路前往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不須負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製和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。此外，倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人便須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工

程。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的建築工程。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 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；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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：倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點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。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》；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據於二零一五年六月公布以進行公眾諮詢的「洪水橋新發展區建議發展大綱圖」，申請地點位於劃為「政府」、「教育」、「鄰舍休憩用地」、「美化市容」及「道路」地帶的範圍內。由於當局仍在制訂該發展區的發展計劃，有關規劃許可會否再復延期，須視乎相關各局及部門的檢討而定」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/278 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 626 號、第 710 號及第 712 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/278 號)

205. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月三十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理漁農自然護理署署長及渠務署總工程師／新界北提出的意見。這是申請人首次要求延期。

206. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

議程項目 55

其他事項

207. 餘無別事，會議於下午六時四十五分結束。