

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年二月三日下午二時三十分舉行的
第 573 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

符展成先生

雷賢達先生

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年一月十三日第 572 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，她接獲有關會議記錄草擬本第 41 及 53 段的修訂建議，經修訂的會議記錄草擬本相關摘錄已在席上提交委員考慮。委員再無提出修訂建議，二零一七年一月十三日第 572 次會議記錄經修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

修訂已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十二月二十三日第 571 次會議記錄

2. 秘書報告，已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十二月二十三日會議記錄第 23 段有一處打字錯誤，而載有該會議記錄修訂建議的一頁紙已在席上提交。小組委員會同意對已通過的會議記錄作出改正，以反映延期處理的第 12A 條申請應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內(而非兩個月內)提交小組委員會考慮。城規會會相應通知申請人有關的改正，經修訂的會議記錄亦會上載至城市規劃委員會網站。

[黎慧雯女士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PN/7 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於新界下白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號及毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/7B 號)

3. 以下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； |
| 梁樂施女士 | — | 高級城市規劃師／屯門及元朗西；
以及 |
| 鄧富勝先生 |] | |
| 鄭偉君先生 |] | |
| 鄧皓忠先生 |] | 申請人的代表 |
| 何卓風先生 |] | |
| 陳劍安先生 |] | |
| 梁秀雯小姐 |] | |

簡介和提問部分

4. 主席歡迎各與會者，並解釋聆聽會的程序。主席請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景資料。

5. 小組委員會備悉，文件發出後接獲申請人提交日期為二零一七年一月二十四日的進一步資料，政府部門就這些資料最新提出的意見已在席上提交委員考慮。此外，高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士報告，鑑於接獲地政總署最新提出的意見，文件以下段落的内容應為：

- (i) 第 9.1.1(b)段—「當局未有批准把第 135 約地段第 118 號的用地改劃作靈灰安置所連附屬用途的建議... ..」；以及
- (ii) 第 9.1.1(c)段—「倘城市規劃委員會屬意批准這宗作靈灰安置所連附屬用途的規劃申請，申請人或地段擁有人必須把屬政府土地的範圍剔出申請地點... ..」

6. 梁樂施女士借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把在《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》上劃為「海岸保護區」地帶的申請地點，改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在申請地點現有的新界豁免管制屋宇內發展私營靈灰安置所。根據申請人提交的概略計劃，擬設龕位共 1 000 個，當中 300 個將預留給上白泥和下白泥的區內居民。此外，申請地點亦會闢設泊車位及穿梭巴士停車處，設施大部分坐落於政府土地上。申請人建議採取措施以緩減對交通和環境的影響，包括限制開放時間、提供穿梭巴士服務，以及禁止燃燒冥鏹等；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段並撮述如下：

土地行政

- (i) 地政總署元朗地政專員表示，申請地點第 135 約地段第 118 號的範圍由新批租約第 2757 號所涵蓋。根據相關的新批租約條款，不得於該地段建造墳墓，亦不得於該地段安葬或存放任何人類骸骨，不論該骸骨是否存放在陶罐內。當局未有批准改劃有關地

段作靈灰安置所連附屬用途的建議及／或容許佔用申請地點內的政府土地；

自然保育

- (ii) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留。活躍的鷺鳥林、池塘、泥灘及海草牀等環境主要見於后海灣沿岸一帶，距離申請地點約 70 至 150 米。根據《環境影響評估程序的技術備忘錄》，這些地方都是重要的生境；

交通及道路安全

- (iii) 運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為有關交通評估未有妥善回應其意見，當中的假設欠缺充分理據支持。擬在政府土地闢設停車場，亦不保證該政府土地可供使用。稔灣路的交通流量被低估，申請人亦應就深灣路連接其他道路的容車量進行評估。至於建議的穿梭巴士服務，天河路一帶似乎沒有合適位置供穿梭巴士上落客和乘客排隊候車。臨時更改道路標記的建議亦不可接受；
- (iv) 警務處處長經考慮多項因素(包括交通影響、整體泊車設施、特別節日的人流和對公眾的滋擾)後反對這宗申請。他亦表示，申請人為盡量減低／規管駕車前往申請地點的訪客人數而自訂的一些內部規則亦難以執行。雖然申請人提交的交通影響評估指天盛商場有 1 400 多個泊車位，但上述停車場的時租泊車位實際不足 50 個；
- (v) 路政署總工程師／新界西表示，申請人應考慮鴨仔坑一帶水浸令稔灣路不能通行時的交通影響；以及

景觀

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗改劃地帶的申請。申請地點南部原有的樹木自二零零九年已消失，而景觀亦已受到負面影響。根據「香港具景觀價值地點研究」的最後報告，該區整體景觀價值高，擬議靈灰安置所和附屬停車場與有關「海岸保護區」地帶的環境並不協調。除建議在南面邊緣設一條兩米闊的植樹帶外，申請地點其餘的地方廣泛鋪築了硬地面，為失去的植物進行的補償種植並不足夠；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 13 份公眾意見書，其中一份是一名個別人士表達其意見，另外 12 份反對申請的意見書分別來自一名元朗區議員、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、一名工黨代表，以及五名個別人士。主要反對理由／意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於稔灣路以西的海岸區，區內主要是環境未受干擾的海岸線、農地／有植被的土地及魚塘。后海灣沿岸亦有活躍的鷺鳥林、池塘、泥灘及海草牀，距離申請地點約 70 米至 150 米。該區整體景觀價值高，現劃為「海岸保護區」地帶是恰當做法，可保護天然海岸線和景觀價值高的海岸區。雖然有關靈灰安置所設於現有的新界豁免管制屋宇內，但申請地點有大部分範圍屬政府土地，擬闢作泊車和停車處。自二零零八年該處的樹木被移除後，景觀已受到負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵這類清除植物和平整土地的活動。此外，稔灣路和深灣路行車量增加亦可能會令交通嚴重擠塞，令周末和假日期間流浮山道的交通更為擠塞。申請人為規管訪客人數而自訂的擬議內部規則能否推行、所聲稱的天盛商場泊車位數目，以及其建議的交通安排能否奏效均存在

疑問。在規劃上並無有力理據，以支持零碎地把申請地點改劃作靈灰安置所用途。申請人未能證明改劃有關用地以發展靈灰安置所的建議不會對景觀、生態和交通造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會破壞「海岸保護區」地帶的完整性，導致該區整體環境質素和景觀價值下降。至於公眾意見，上文的政府部門意見及規劃評估亦相關。

7. 主席接着請申請人的代表闡述其申請。陳劍安先生、鄧皓忠先生和下白泥村村代表鄭偉君先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 這宗申請的靈灰安置所發展項目屬「靜態」社區設施，僅提供 1 000 個龕位，當中 300 個會預留給上白泥和下白泥的區內居民。這項建議並不涉及任何大型建築工程；
- (b) 申請地點與海岸區相距約 150 米，與最近的魚塘相距約 100 米，南面和西面有些果園，方圓 150 米的地方有很多其他構築物。該區的景觀價值僅屬中等。申請人在該區居住約 20 年，並沒觀察到區內有鷺鳥、泥灘或海草牀。有關發展不會對海岸環境造成負面影響。村民其實已清理紅樹林的垃圾，積極保護海岸環境；
- (c) 二零零九年，申請地點露天地方的植物被清除，該處的新界豁免管制屋宇則改建為現有的靈灰安置所。倘申請獲得批准，申請人願意在申請地點進行綠化。在第 16 條申請階段，申請人會把詳細的發展建議提交予小組委員會考慮，讓其可對申請地點維持適當的規劃管制，以平衡環保和社區需要；
- (d) 一九九五年至二零三四年間的龕位需求量會超過 1.63 百萬個，靈灰安置所是重要的社區設施，可透過公私營合作進行發展；

- (e) 下白泥區普遍缺乏公共／社區設施。下白泥村的村民大多已年逾 65 歲，而且並非原居村民，故去世後不可安葬於只預留給原居民的墓地。雖然他們身故後會獲分配將軍澳靈灰安置所的龕位，但下白泥至將軍澳的路程遙遠，對村民極為不便。改劃土地用途地帶作靈灰安置所發展的建議是要造福區內村民，他們對在村內設置一間靈灰安置所有強列的訴求；
- (f) 鑑於該區是訪客觀賞日落的熱門地點，靈灰安置所的開放時間為上午六時三十分至下午三時，以避開黃昏的交通繁忙時段。擬提供的穿梭巴士只會在申請地點內接送乘客，倘這宗申請獲批准，申請人會向地政總署申請使用申請地點內的政府土地作泊車用途。穿梭巴士接載乘客的車站擬設於天水圍，節日期間建議實施臨時交通安排，包括暫時更改中央雙白線的位置；
- (g) 清明和重陽節期間，有關發展僅會帶來約 112 名訪客，每小時只有約 17 客車架次。根據路口交通容量分析，流浮山迴旋處和稔灣路於二零二一年仍有足夠容車量。申請人收集了稔灣路的交通數據，並已按最壞的假設情況進行交通影響評估。鑑於深灣路的交通負荷已達飽和程度，有關靈灰安置所不會令現有情況大為惡化。鴨仔坑一帶出現水浸情況時，有關靈灰安置所不會運作。至於有人關注對騎單車者的交通影響，政府應負責進行所需的道路改善工程；
- (h) 深灣路一帶設有墓地，擬發展的靈灰安置所規模較小，不會對交通造成額外的重大影響；以及
- (i) 他質疑運輸署蒐集的交通數據是否可靠。目前，警察會在周末監察區內的交通情況，未有發現交通擠塞問題。據申請人觀察所見，周末約有 3 000 人到訪該區，穿梭巴士和小巴服務足以應付有關的交通需要。

8. 陳劍安先生回應主席和一名委員的查詢時澄清，上白泥和下白泥村並非認可鄉村。在擬提供的 1 000 個龕位中，共有 300 個會預留給區內村民，並非如計劃文件所述般預留給原居村民。二零零九年，有關新界豁免管制屋宇改建成名為觀音堂的靈灰安置所，當時未有取得許可，現時提出的申請是要把該靈灰安置所納入規範。鄭偉君先生按該區一幅航攝照片所示，指出鷺鳥林的一般位置是在申請地點西南面海岸線附近一帶。

9. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生應主席的要求展示一張載有航攝照片的投影片，表示不提供鷺鳥林的確實位置是為免有關生境遭人類干擾。然而，從航攝照片可見，申請地點西北面有魚塘和海草牀。

10. 陳劍安先生、鄭偉君先生和鄧皓忠先生回應一名委員的查詢，澄清那 300 個龕位可應付廈村鄉另外 15 個鄉村的非原居民的需要，其餘 700 個則會出售。由於擬議發展規模細小，因此並無建議為靈灰安置所設立預約到訪系統。此外，鄭偉君先生在實物投影機展示一張圖則並指出廈村鄉的大概位置，即主要涵蓋屏廈路以西、深灣路和稔灣路一帶的地方。

11. 林智文先生回應同一名委員的查詢，表示手頭上並無深灣路一帶現有墓地位置的資料。然而，他指出墓地與靈灰安置所性質有別，墓地是政府指定供安葬原居村民而設，所產生的交通流量模式可能不同。他接着在實物投影機展示一張圖則，並解釋前往申請地點的車輛須使用流浮山道、深灣路和稔灣路，這些道路大部分路段屬單線雙程路。運輸署和申請人的評估均反映深灣路一些較窄路段會有交通問題，日後靈灰安置所帶來額外訪客時，有關交通情況將進一步惡化。運輸署助理署長／新界認為並無足夠資料證明交通影響評估的假設合理，有關假設包括所產生的交通量、各類交通工具乘客率分析，以及每輛車的乘客人數。警務處處長亦表示關注，並認為申請人未能證明有關發展不會對交通和道路安全造成負面影響，尤其是在節日期間。

12. 陳劍安先生回應主席和一名委員的查詢，表示申請地點的新界豁免管制屋宇於二零零九年改建為靈灰安置所，處所現存 3 162 個龕位均未有使用和出售，申請人在這宗申請只建議保留 1 000 個龕位。

13. 由於申請人和他的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表、申請人及其代表出席會議，他們各人於此時離席。

商議部分

14. 簡兆麟先生就此議項申報利益，因他是華人永遠墳場管理委員會的委員。小組委員會備悉，簡先生並無參與這宗申請，故同意他可留在席上。

15. 主席表示，這是一宗第 12A 條申請，小組委員會的主要考慮是所劃的地帶能否恰當反映該土地的規劃意向，而非擬議計劃的具體細節，有關擬議計劃只屬參考性質。

16. 一名委員認為，申請地點位於生態易受影響地區，故不支持這宗申請。另一名委員同意這個看法，並表示並無有力理據支持把申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

17. 一名委員表示同情，並指目前公營靈灰安置所的龕位平均輪候時間約介乎兩至三年，可能真的有需要為該區的村民闢設靈灰安置所，這亦有助減輕節日跨區交通的需要，但卻不支持這宗申請。

18. 另一名委員不支持這宗申請，並質疑如何確保建議預留予區內村民的 300 個龕位不會如其餘 700 個龕位般出售予公眾人士。

19. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點位於天然海岸區，景觀價值高，而且別具鄉郊特色，劃為「海岸保護區」地帶是恰當的做法，可保護該區的風景及景觀價值。在規劃上並無有力理據，以支持零碎地改劃有關用地以便發展擬議的靈灰安置所；

- (b) 申請人未能證明改劃有關用地以便發展靈灰安置所的建議，不會對周邊地區的景觀、生態和交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會破壞「海岸保護區」地帶的完整性，導致該區整體環境質素和景觀價值下降。」

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/57 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢大網仔大埗仔村第 256 約地段第 33 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/57 號)

20. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、劉志庭先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/DPA/NE-TT/81 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 86 號 B 分段、第 87 號餘段、第 88 號餘段及第 89 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/82 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 78 號餘段、第 79 號 A 分段、第 83 號餘段、第 84 號、第 85 號及第 86 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/83 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 52 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/84 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 78 號 A 分段及第 79 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/85 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 53 號餘段及第 55 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/86 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 57 號餘段及第 60 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/87 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 64 號 B 分段、第 65 號 A 分段及第 67 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/88 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 60 號 A 分段及第 61 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/89 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 60 號 D 分段、第 61 號 C 分段、第 62 號 A 分段及第 64 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/90 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 61 號餘段、第 63 號 A 分段、第 64 號餘段及第 65 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/91 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 81 號 B 分段及第 82 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/92 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 50 號 C 分段及第 51 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/81 至 92B 號)
-

22. 小組委員會備悉，這 12 宗申請的性質相似(同屬興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，申請地點接近，均位於同一用途地帶內，而且申請人由同一授權代理人代表。小組委員會同意一併考慮這 12 宗申請。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這 12 宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在 12 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 11 段和附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持編號 A/DPA/NE-TT/85 的申請，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 在大灘的「鄉村範圍」外。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對編號 A/DPA/NE-TT/84 和 91 這兩宗申請有所保留，因為興建擬議小型屋宇可能要清除林地上的大量樹木；至於編號 A/DPA/NE-TT/81 至 83、85 至 87、89 和 90 的申請，在申請地點附近一帶和毗鄰林地的樹木亦可能會受擬議小型屋宇發展影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這些申請，因為擬議發展或會對申請地點和周邊地區的景觀造成負面影響，批准這些申請會為同類的違例清除林地和干擾土地活動立下不良先例，有損該區的整體自然環境和景觀特色。土木工程拓展署土力工程處處長對這些申請有所保留，因為申請人提交的土力規劃檢討報告未能完全處理其關注事宜。渠務署總工程師／新界北不支持編號 A/DPA/NE-TT/83 和 92 的申請，因為申請地點均靠近一條現有河道，而申請人未能證明會採取足夠措施避免對兩個申請地點和毗連地方的排水造成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 27 份表示反對／表達意見的公眾意見書，分別來自創建香港、香港觀鳥會、世界自然基金香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和個別人士，主要反對理由／意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這些申請。申請人提交申請時，申請地點是位於當時的發展審批地區核准圖上訂明為「非

指定用途」地區內，並位於現時生效的《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》上的「綠化地帶」內，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。除編號 A/DPA/NE-TT/81 和 82 申請所涉地點外，其餘申請地點都在大灘現有村落西北面一個山坡上的林地內，沒有正式通道可接達。從排水、土力安全和景觀規劃方面而言，相關的政府部門對這些申請表示關注／有所保留或表示反對。雖然擬議小型屋宇（編號 A/DPA/NE-TT/85 除外）的覆蓋範圍多於 50% 在大灘村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，但因為有關的小型屋宇發展（所有申請）均會對景觀和土力造成負面影響，也會對周邊地區的排水造成負面影響（只就編號 A/DPA/NE-TT/83 和 92 的申請而言），因此，這些申請並不符合「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」。此外，編號 A/DPA/NE-TT/85 至 87 和 89 的申請地點涉及填土的違例發展，當局現正就此採取執管行動。這四宗申請均為「先破壞，後建設」的個案；若批准這些申請，會令公眾以為城規會容忍這種做法。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這 12 宗申請，有關理由分別是：

編號 A/DPA/NE-TT/81、82、84、86 至 91 的申請

- 「(a) 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和土力造成負面影響；以及

- (b) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；若這些申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成負面影響。」

編號 A/DPA/NE-TT/83 和 92 的申請

- 「(a) 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀、土力和排水造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；若這些申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成負面影響。」

編號 A/DPA/NE-TT/85 的申請

- 「(a) 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 在大灘村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，以及擬議發展會對周邊地區的景觀和土力造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；若這些申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成負面影響。」

議程項目 17
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/521 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔
九龍坑第 9 約地段第 313 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/521 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但亦認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別由創建香港和一名個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；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。就「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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而位於集水區內的擬議發展將可接駁至公共污水收集系統。不

過，儘管「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地可完全應付未來的小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 元嶺及九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

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/598 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村坪朗第 8 約地段第 986 號 A 分段第 1 小分段及第 986 號 K 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/598 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；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。就「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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪朗的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，而且該屋宇將可接駁至區內的公共污水收集系統。不過，有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。儘管如此，由於申請地點毗鄰坪朗的村落，東面和南面被現有村屋圍繞，故可視

為在尚餘空間進行的填空式發展。因此，這宗申請或可從寬考慮。

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的詢問時，引述分別載於文件圖 A-2 及 A-4 的地盤平面圖和實地照片，並表示擬建的小型屋宇將坐落申請地點的南部，屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內。因此，申請地點北面那棵樹不會受擬議發展所影響。有見及此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

32. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/603 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界粉嶺軍地村第 83 約地段第 639 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/603 號)

33. 小組委員會備悉，更正了有關申請人原居村民身分的註腳內錯字的替代頁(文件英文本第 1 頁)已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，因小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因申請地點是一幅常耕農地，附近有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到兩份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。一名北區區議員則表示支持這宗申請，支持理由載於文件第 10 段；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。就「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」而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在軍地村的「鄉村範圍」內，而軍地的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地完全應付日後的小型屋宇需求。申請地點十分接近軍地村現時的鄉村中心區，而且大部分範圍(約 79.2%)位於「鄉村範圍」內。此外，附近亦有一些獲批准興建的小型屋宇會相繼落成。就此而言，所申請興建的小型屋宇可視作插入式發展。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 20 至 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/105 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第91約地段第1585號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/106 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第91約地段第1585號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/107 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第91約
地段第1511號O分段及第1595號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/108 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第91約地段第1594號E分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/109 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第91約地段第1595號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/110 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第91約
地段第1511號G分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-PK/105和106號及A/NE-PK/107至110號)
-

38. 小組委員會備悉，這六宗申請性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，申請地點也十分接近，位於同一個地帶內。小組委員會同意一併考慮這六宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 這六宗申請的背景；
- (b) 擬分別在各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相關文件第 9 段和附錄 IV。運輸署署長對這六宗申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但卻認為每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。漁農自然護理署署長不支持編號為 A/NE-PK/107 至 110 的申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 就編號為 A/NE-PK/105 和 106 的申請而言，在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就每宗申請收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見。一名北區區議員表示支持這兩宗申請，而一名個別人士則表示反對這兩宗申請。主要的支持／反對理由載於相關文件第 10 段；
- (e) 就編號為 A/NE-PK/107 至 110 的申請而言，在法定公布期的首三個星期內，城規會就編號為 A/NE-PK/107、108 和 109 的申請收到三份公眾意見書，並就編號為 A/NE-PK/110 的申請收到四份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這四宗申請沒有意見。一名北區區議員表示支持全部申請，但有一名個別人士表示反對全部申請。創建香港也表示反對編號為 A/NE-PK/110 的申請。主要的支持／反對理由載於相關文件第 10 段；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於相關文件第 11 段的評估，規劃署不反對這六宗申請。就「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」方面，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇

申請和未來的小型屋宇需求。申請地點亦十分接近現時雞嶺的鄉村中心區，附近也有處於不同發展階段的已批准小型屋宇申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應一名委員的查詢時提述有關的文件，並表示除編號為 A/NE-PK/107 的申請外，這些申請都是跨村小型屋宇申請，申請人都聲稱是料壘村和上水村的原居村民。

商議部分

41. 一名委員注意到小組委員會最近批准了雞嶺若干宗同類的跨村小型屋宇申請。公眾懷疑這些申請可能涉及物業發展商與原居村民買賣興建小型屋宇的權利／丁權。現時的小型屋宇政策容許申請人提出跨村小型屋宇申請。這名委員也認為這使小組委員會難以評審規劃申請是否符合「臨時準則」的規定，因為「鄉村式發展」地帶可供使用土地的數字或會受到這些跨村小型屋宇發展而產生的小型屋宇需求所影響。主席表示，這些關於小型屋宇政策的事宜不屬小組委員會的職權範圍。雖然小組委員會普遍認為有關的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近的地方，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，但在考慮這些申請時亦須顧及小組委員會先前就申請地點附近一帶的同類小型屋宇申請所作的決定。

42. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這六宗申請。這六宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這六宗申請的規劃許可須附加下列條件：

編號 A/NE-PK/105、106、107 和 110 的申請

- 「(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；以及

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

編號 A/NE-PK/108 和 109 的申請

- 「(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。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/912 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的新界沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段(部分)興建單幢屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/912 號)

44. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、劉志庭先生及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、劉先生及鄧先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/254 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺百和路第 51 約的政府土地進行混合式房屋發展，作包括「分層樓宇」(租住公屋及資助出售單位)、「住宿機構」(長者安居樂住屋計劃下的長者居住單位)、「商店及服務行業」、「食肆」、「社會福利設施」(安老院舍)及「公眾停車場」用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/254 號)

46. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分
- 為房協監事會當然委員；
- 黎慧雯女士
- 目前與房協、雅博奧頓公司及英環公司有業務往來；以及
- 符展成先生
- 目前與雅博奧頓公司及英環公司有業務往來。

47. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於主席和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在討論此議項時暫時離席。副主席此時接手主持會議。

[主席和黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

48. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行混合式房屋發展，作包括「分層樓宇」(租住公屋及資助出售單位)、「住宿機構」(長者安居樂住屋計劃(下稱「長者安居樂」)下的長者居住單位)、「商店及服務行業」、「食肆」、「社會福利設施」(安老院舍)及「公眾停車場」用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。發展局局長支持這宗申請，並表示擬議的混合式房屋發展(將由房協發展及管理)會提供租住公屋及資助出售單位，以安置古洞北／粉嶺北新發展區的合資格清拆戶；如有需要，亦可能用作安置受其他新發展區計劃影響的合資格清拆戶。除了闢建用作安置的單位外，申請人亦建議在此混合式房屋發展項目提供「長者安居樂」單位及安老院舍宿位，以照顧受古洞北／粉嶺北新發展區影響的長者和居

於北區的長者的不同需要。民政事務總署北區民政事務專員表示，他曾諮詢區內人士的意見，所有回應者(包括粉嶺區鄉事委員會主席、粉嶺圍及粉嶺樓的原居民代表和居民代表，以及蓬瀛仙館)均對這宗申請沒有意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 14 份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席及兩名個別人士表示對這宗申請沒有意見。一名北區區議員和兩名個別人士支持這宗申請。另一名北區區議員和兩名個別人士表示反對這宗申請。一名立法會議員兼北區區議員、聖芳濟各書院、粉嶺救恩書院、香港鐵路有限公司及一批馬屎埔村民則就這宗申請提供意見。主要的支持／反對理由／意見載於相關文件第 11 段；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。有關評估內容撮述如下：

規劃意向和土地用途是否協調

- (i) 雖然申請地點位於「政府、機構或社區」地帶內，但未指定作長期的政府、機構或社區用途。規劃署已把粉嶺／上水內劃為「政府、機構或社區」地帶的其他地方預留作其他社會福利或社區用途。為配合落實古洞北／粉嶺北新發展區計劃，當局識別了鄰近有關新發展區的申請地點，用以發展兼備長者設施的混合式房屋，作為原區安置合資格清拆戶的一個方案。申請地點周圍以住宅區為主，夾雜各類政府、機構或社區用途和休憩用地，因此，擬議的混合式房屋發展與周邊地區並非不相協調；

發展密度

- (ii) 就發展規模而言，把擬議發展的總地積比率定為 8.02 倍(住用地積比率為 6 倍及非住用地

積比率為 2.02 倍)，將可地盡其用，為社區提供不同類別的房屋及多種設施。整體來說，6 倍的住用地積比率，與附近的高密度住宅發展項目互相協調。擬議混合式房屋發展的 2.02 倍非住用部分的地積比率，比附近發展項目的地積比率相對較高。然而，非住用總樓面面積有大部分會用作關設兩間安老院舍和一個公眾停車場，以配合區內居民的需要。多項技術評估的結果已證明，擬議的發展規模在技術上可行。

城市規劃委員會規劃指引編號 16

- (iii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 16(規劃指引編號 16)，按一般慣例，如擬在「政府、機構或社區」地帶內進行發展，擬議發展的大部分地方(例如地盤總面積或總樓面面積的 50% 以上)必須用於政府、機構或社區用途及其他公共用途。關於這宗申請，擬設的兩間安老院舍和一個公眾停車場是「政府、機構或社區」地帶經常准許的用途。這兩項用途連同性質與社區用途相近的擬建「長者安居樂」單位，佔擬議發展的整體總樓面面積約 30%。當局建議發展擬議的混合式房屋，旨在安置古洞北／粉嶺北新發展區的受影響住戶，故擬議發展在某程度上或可視作公共用途。撇開擬議發展用於政府、機構或社區用途及公共用途的整體總樓面面積的百分比，該發展大致符合規劃指引編號 16 所訂的其他規劃準則，即擬議發展與周圍的土地用途協調、發展規模和密度恰當，以及對視覺、交通、環境和基礎設施不會造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而有關交通、景觀、環境及排水方面的技術關注事宜，可透過施加規劃許可附帶條件來處理。
- (iv) 發展局對這宗申請已給予政策上的支持，並表示為了配合古洞北／粉嶺北新發展區的落實發展時間表，就前期／第一期發展收回土地的諮

詢工作將須於二零一七年進行，而清理用地的
工作則須於二零一八年展開。在進行收回土地
及清理用地的程序時，政府須向合資格清拆戶
清楚說明可選擇在申請地點原區安置的方案。
因此，這宗申請或許值得城規會從寬作出特別
考慮；以及

- (v) 對於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃
評估亦相關。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 秘書就一名委員的查詢及應副主席的要求闡釋說，規劃
指引編號 16 訂明，按一般慣例，如擬在「政府、機構或社區」
地帶內進行發展，擬議發展的大部分地方(例如地盤總面積或總
樓面面積的 50% 以上)必須用於政府、機構或社區用途及其他
公共用途。若擬議發展主要用作非政府、機構或社區用途，城
規會或可考慮把該地點改劃為適當的用途地帶，並讓市民就此
根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文規定提交申述書
及意見書，供城規會考慮。然而，過往曾有根據條例第 16 條獲
批給規劃許可的先例。該些申請包括在葵涌、將軍澳、藍田及
小瀝源關建員工宿舍、學生宿舍和長者住屋。副主席表示，雖
然擬議發展作政府、機構或社區用途(即安老院舍及公眾停車場)
的地方少於總樓面面積的 50%，但總樓面面積有很大部分用於
關建「長者安居樂」單位、租住公屋及資助出售單位，以作公共
用途，照顧受新發展區發展項目影響的居民的迫切安置需要和區內
市民的需要。小組委員會可考慮是否有有力理據及特別情況足以支
持批准這宗第 16 條申請。

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交
申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二
一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有
關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許
可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並闢設在擬議發展內的資助安老院舍，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並闢設車輛通道和連接擬議發展的行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並設置泊車設施、上落客貨車位及路旁停車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交有關施工階段的交通影響評估報告，並落實評估報告所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實樹木及美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設置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；
- (g) 提交經修訂的環境評估報告，並落實評估報告所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實評估報告所確定的排水工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[會議小休五分鐘。]

[主席和黎慧雯女士此時返回席上。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生此時離席。]

議程項目 28 及 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/444 擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村
第 94 約地段第 509 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KTS/445 擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村
第 94 約地段第 509 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/444 至 445 號)

53. 小組委員會備悉，這兩宗申請的性質(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)相似，而且兩個申請地點十分相近，都在同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠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) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。運輸署署長對這些申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這兩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，城市規劃委員會就每宗申請收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對有關申請沒有意見。一名當區的北區區

議員表示支持有關申請。一名個別人士則反對有關申請。主要的支持／反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這些申請。就「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」而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坑頭村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付日後的小型屋宇需求。兩個申請地點位於坑頭村以西約 20 米，西北面有 13 幢獲批准興建的小型屋宇。先前擬在這兩個申請地點興建小型屋宇的申請(編號 A/NE/KTS/329 及 330)獲得批准，惟有關規劃許可已於二零一六年十一月九日失效。現時的規劃情況與先前申請時的規劃情況相比，並無重大改變，四周的土地用途自先前批出規劃許可後亦無改變。自二零零九年以來，申請人一直就先前的規劃申請向當局申請批地興建擬議的小型屋宇。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

55. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這兩宗申請。每宗申請的規劃許可有效期至二零二一年二月三日止；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。每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，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

57. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/446 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界上水坑頭村第94約地段第456號D分段(部分)、第456號餘段(部分)、第457號C分段(部分)、第457號D分段(部分)、第457號E分段(部分)、第457號F分段(部分)及第457號餘段(部分)麗晶花園第3座B及C室、第4座B及C室、第5座及第6座和毗連花園
關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/446號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)(下稱「殘疾人士院舍」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及坑頭的居民代表對這宗申請沒有意見，而一名當區的北區區議員和兩名坑頭的原居民代表則反對這宗申請，理由是申請地點的位置太

接近住宅，會影響居民的日常生活。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。一名當區的北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。另一名當區的北區區議員則表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付坑頭村的小型屋宇需求，但申請發展的設施可以為殘疾人士提供院舍服務。設於有關的新界豁免管制屋宇內的殘疾人士院舍屬住宿性質，與周邊主要為村屋的發展並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人亦已澄清，該院舍的宿友只會在圍封的地方內進行活動，而且會於晚上十時休息，因此，對附近居民的滋擾應該極為輕微。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)，設置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；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

61. 小組委員會也同意，待文件附錄 IV 所載的指引性質的條款的編號錯誤修正後，告知申請人留意該些條款。

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/547 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(物業代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/547 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(物業代理)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，城市規劃委員會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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時並無涉及小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請三年，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議發展與四周的土地用途並非不相協調，加上擬議發展規模相對較細，因此不大可能會產生嚴重的環境滋擾。對上一宗擬經營臨時商店及服務行業(寵物美容及零售商店)(為期三年)的申請(編號 A/YL-KTN/417)，由不同申請人提交，於二零一三年十月十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准，而在申請地點西面作臨時商店及服務行業用途的類似申請，亦獲小組委員會批准。規劃情況至今並無實質改變，以支持偏離小組委員會先前的決定。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

65. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

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-KTN/548 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田北第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及第 376 號餘段(部分)作臨時私人輕型貨車停車場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/548 號)

66. 小組委員會備悉，更正文件英文本(文件第 2 及 14 頁)有關這宗申請所提交文件清單內的排印錯誤的兩頁替代頁，已於會前送交各委員。

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給申請編號 A/YL-KTN/429 作臨時私人輕型貨車停車場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書。一名個別人士反對這宗申請，主要反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點已鋪築硬地面，並用作臨時停車場。有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點日後復耕作農業用途，亦不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。規劃署認為，有關發展與周邊土地用途(以露天貯物／貯物場及空置土地為主)並非不相協調。申請地點自二零一零年至今一直獲批准作相同用途，有關申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，即上次申請的所有規劃許可附帶條件均已履行。除漁護署署長外，其他相關政府部門對這宗申請普遍沒有負面意見；而自上次申請於二零一四年獲批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。為解決市民可能對有關發展或會造成環境影響所提出的關注，建議加入適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的提問時表示，環境保護署過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年二月八日至二零二零年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 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、汽車保養、修理、洗車、噴漆或其他工場活動；
- (f) 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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (g) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年八月八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十一月八日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (l) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年五月八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年八月八日或之前)設置獲接納的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

70. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款。

[黎慧雯女士於此時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/549 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉大江埔第 109 約地段第 1356 號(部分)、第 1358 號餘段、第 1359 號、第 1360 號、第 1361 號、第 1371 號、第 1373 號及第 1376 號 C 分段作臨時露天存放私家車連附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/549 號)

71. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

72. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/719 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 395 號餘段及第 398 號餘段臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/719A 號)

73. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南區擁有一項物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件，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，因為申請地點東面、西面及東南面有易受影響的用途(即住用構築物／住宅民居)，預計會造成環境滋擾。土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於錦田南及八鄉土地用途檢討所物色具潛力的房屋用地之一。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自一名個別人士表示反對的公眾意見書。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，當局認為臨時規劃許可不會妨礙「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。這項發展與周邊的露天貯物場、貨倉、停車場、住宅構築物和空地的土地用途並非不相協調。小組委員會曾批給規劃許可，自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮這宗申請。小組委員會亦曾批准數宗同類申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為自一九九八年以來申請地點曾多次獲批規劃許可作露天存放用途。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到公眾投訴。為解決環保署署長對擬議用途可能造成環境滋擾的關注，可加入適合的規劃許可附帶條件及指引性質的條款。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二零年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午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，必須時刻維修保養現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)落實已獲接納的保育樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年三月十七日或之前)設置備有有效消防證書

(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)設置已獲接納的消防裝置，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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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(f)、(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。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/721 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗錦田錦上路第 109 約地段第 341 號(部分)、第 342 號(部分)及第 344 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理、寵物美容店、單車零售商店及便利店)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/721 號)

78. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理、寵物美容店、單車零售商店及便利店)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。由於銀合歡是一種具入侵性並自行播種的樹木，他不反對將之全部清除。然而，批准這宗申請，會為附近地區的臨時用途立下不良先例，累積影響所及，會損害「住宅(丙類)」地帶的鄉郊特色，預計會對景觀造成重大影響。土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於「錦田南及八鄉土地用途檢討」中所確認為具潛力發展房屋的用地。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自威王花園業主立案法團及一名個別人士。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可提供零售設施，以應付附近住宅發展的部分需要。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用地與附近的土地用途並非不相協調。以其規模而言，不大可能會對附近的住宅構築物／民居造成重大的環境滋擾。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。當局建議施加規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的關注事宜，以及其他相關政府部門所關注的技術事宜。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年二月三日止，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，不得於晚上九時至翌日上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交位於申請地點以東擬議入口的現有公共行人徑及附屬街道設施改建工程建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實位於申請地點以東擬議入口的現有公共行人徑及附屬街道設施改建工程建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)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，必須時刻妥為保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十一月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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(即在二零一七年十一月三日或之前)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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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(d)、(e)、(f)、(g)、(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；
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把位於申請地點以東擬議入口的現有公共行人徑及附屬街道設施恢復原狀，而有關狀況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

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-KTS/727 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗
八鄉水盞田第 112 約地段第 1402 號餘段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/727 號)

83. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南區擁有一項物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士表示，文件(英文本)第 1 頁有一處排印錯誤，即申請地點的地址應為「Lot 1402 RP」而非「Lot 1402 PR」。她繼而簡介這宗申請，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」)不支持這宗申請，因為申請地點是一幅較大荒地的一部分，附近地方有活躍的農業活動，足見申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議發展遠離現有的行人徑和主要的鄉村羣，而增設行人徑會影響該「農業」地帶內的周邊土地。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共接獲五份表示反對申請的意見書，分別來自嘉道理農場暨植

物園公司、香港觀鳥會及三名個別人士，主要反對理由載於文件第 11 段；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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點仍具復耕潛力。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離該「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬建的新界豁免管制屋宇—小型屋宇的覆蓋範圍完全在水盞田的「鄉村範圍」外和有關鄉村的「鄉村式發展」地帶外。此外，該「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及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該「鄉村式發展」地帶內現有鄉村羣的地方，會較為合適。這宗申請亦沒有特殊情況支持小組委員會批給許可。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇—小型屋宇的覆蓋範圍完全在水盞田的「鄉村範圍」外和有關的「鄉村式發展」地帶外。

水盞田、蓮花地、水流田和牛徑的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及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現有鄉村羣的地方，會較為合適。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；以及

- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的鄉郊特色和環境質素下降。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/496 擬在劃為「自然保育區」地帶的新界元朗新田下灣村第 99 約地段第 2 號(部分)、第 3 號(部分)及第 4 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/496A 號)

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見，特別是環境保護署署長所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。據申請人表示，自上次延期後，他已就擬議發展向其環境顧問徵詢意見，故需要額外時間以回應政府部門的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

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

[簡兆麟先生此時離席。]

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-ST/499 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田
第 102 約地段第 127 號(部分)及第 214 號(部分)
經營臨時食肆(餐廳露天座位)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/499 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／粉嶺上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(餐廳露天座位)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足區內人士對附近開設食肆的需求。申請的用途與周邊的土地用途及區內的鄉郊風貌並非不相協調，也大致符合城市規劃委員會規劃指引編

號 15A，因為申請的用途屬臨時性質，不會對「鄉村式發展」地帶內可用作鄉村發展的土地構成負面影響。鑑於申請用途的規模，預料不會對交通、環境及排污造成嚴重的負面影響，也沒有收到當地居民的反對意見。申請地點亦位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的「濕地緩衝區」，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點是已受干擾的已建設土地。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二零年二月三日止，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，不得於晚上十時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規畫師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。何先生、黃女士及唐女士此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規畫師／屯門及元朗西梁樂施女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/314 在劃為「綠化地帶」的新界屯門紫田村第 132 約地段第 10 號(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號(部分)、第 14 號(部分)、第 16 號(部分)、第 17 號(部分)、第 18 號及第 19 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放循環再造物料(塑膠及五金廢料)
連附屬重型貨車及貨櫃車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規畫小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/314A 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放循環再造物料(塑膠及五金廢料)連附屬重型貨車及貨櫃車泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第10段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為預料臨時發展的運作，包括重型車輛運送物料和上落貨活動，會對申請地點周邊地區和通往申請地點的通道旁邊的住宅用途造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為違例發展已對「綠化地帶」的特色和景觀資源造成負面影響。批准申請或會立下不良先例，很可能吸引其他互不協調的用途佔用「綠化地帶」，並鼓勵其他人在取得規劃許可之前平整用地。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育的角度對這宗申請沒有見，但表示「先破壞，後建設」的規劃申請不應受到鼓勵，因為可能會為日後的申請立下不良先例。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到12份意見書。當中兩份支持申請的意見書由同一名屯門區議員提交，其餘10份反對申請的意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、一名屯門區議員和個別人士提交。主要的支持／反對理由載於文件第11段；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。現時這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案。申請地點的樹木由二零一零年起已被清除。申請擬設的臨時貨倉涉及搭建大量構築

物(1 147平方米或佔申請地點約38%)，並且不符合該「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點的四周主要是果園、農地／休耕農地、住宅民居和荒地。擬議發展與周邊地區富有的鄉郊特色不相協調。雖然申請地點附近有露天貯物場和停車場，但部分用途懷疑是違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動。申請人未能證明有關發展不會對周邊的住宅用途造成環境滋擾。根據城市規劃委員會規劃指引編號10，一般推定是「綠化地帶」內不准進行任何發展，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。同一「綠化地帶」內沒有同類申請曾獲小組委員會／城規會批准。批准這宗申請會令公眾誤以為「先破壞」的做法可以接受，鼓勵更多涉及清除樹木和搭建大量構築物的同類違例發展，並會立下不良先例。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合「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，因為有關發展與周邊的鄉郊地區不相協調，而其四周主要是果園、農地／休耕農地、住宅民居和荒地，並且會影響現有天然景致；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及；
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/325 為批給在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地第130約地段第407號(部分)及毗連政府土地關設臨時食用冰製造廠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/TM-LTY Y/325號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食用冰製造廠(申請編號A/TM-LTY Y/275)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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名屯門區議員提交的意見書，表示支持這宗申請，條件是不會阻塞五柳路的交通；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然這項發展不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但是申請地點現時沒有即時須予落實的發展建議，因此就這宗申請給予為期三年的臨時許可不會妨礙落實該「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。雖然申請地點東鄰有民居，但是環境保護署署長並不反對這宗申請，而且過去三年都沒有涉及申請地點的環境相關投訴記錄。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況自先前批給臨時許可以來一直沒有改變，規劃許可獲續期不會在規劃上帶來負面的影響，以及申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，由二零一七年三月八日至二零二零年三月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至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的任何時間，只准許根據《道路交通條例》獲發有效牌照的輕型貨車進出和停泊在申請地點；
- (c) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 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；

- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年六月八日或之前)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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年九月八日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十二月八日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在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。」

99. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

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-PN/45 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 33 號餘段及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-PN/45B 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時康體文娛場所(休閒農場)(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他注意到申請地點以前是一個大魚塘，並涉及二零一六年年初／年中一些進行違例填塘活動的先前個案。闢設擬議的溫室構築物，無可避免須進一步填平申請地點內餘下的魚塘，此外或須砍伐樹木以興建擬議的通道。該魚塘連同區內附近的魚塘／濕地，很可能會為水禽及／或其他依賴濕地的動物羣提供棲息／覓食生境。從生態的角度而言，已被填平的範圍應恢復原狀為魚塘生境。雖然擬議的貯物室涉及農業用途，但其面積遠較區內農場的一般農業貯物室為大。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請書內沒有提供資料證明不會對水質造成負面影響。他又表示，二零一六年收到兩宗有關申請地點證明屬實的懷疑非法傾倒廢物的環境投訴。當局根據環保法例提出兩宗檢控，其中一宗被裁定罪名成立。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請人所提供的資料未有充分回

應其就以下各方面提出的意見：申請地點訪客數目、為訪客提供的停車位數目及擬議的用途所帶來和引發的估計行程時間。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，並指出在二零一五年申請地點是一個魚塘，原本被現有樹木所圍繞，其後部分魚塘被填平，並已對景觀造成負面影響。根據申請人所提交的發展藍圖，魚塘會被填平，而沿申請地點界線的現有樹木亦會受到影響，但申請人未有就如何處理樹木，以及受影響和補償的樹木數目提供資料。批准這宗申請可能會助長其他同類申請和違例地盤平整活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份表示反對的意見書，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、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士。主要反對理由載於文件第 10 段；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。申請地點大部分地方位於分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內(佔約 98.47%)。申請地點的魚塘北部在未取得規劃許可的情況下填平，當局正採取強制執行規劃管制行動，並已於二零一六年十月二十四日發出恢復原狀通知書。雖然申請人聲稱不會再填塘，但沒有資料顯示在魚塘恢復原狀後，會如何在未經填塘的土地上興建擬議的構築物，同時申請人亦未有就填塘可能造成的影響提交評估。漁護署署長不支持這宗申請，並認為魚塘應保留作魚類養殖用途。因此，申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從水質、交通和景觀規劃的角度而言，其他政府部門既不支持亦不反對這宗申請。這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案，故不應按申請地點的「已破壞」狀況來作出評估。擬在同一「農業」地帶內闢設休閒農場而獲批准的同類申請(編號 A/YL-PN/35)不涉及填塘活動，預期不會對交通、景觀、排水和環境造

成負面影響。至於公眾意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以作農業用途。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的生態、景觀、交通和環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內涉及填塘的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素普遍下降。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/532 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山坑頭村屏山南北路第 122 約地段第 277 號鄰近的政府土地闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)及進行相關挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/532 號)

103. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 目前與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中電公司贊助。

104. 小組委員會備悉，廖凌康先生及黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意由於李美辰女士只涉及間接利益，故可留在席上。

105. 小組委員會備悉，用以更正申請地點的土地類別及載述地政總署最新意見的替代頁(文件英文本第 1 及 4 頁及附錄 III)已呈交席上。

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及擬進行的相關挖土及填土工程；
- (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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到任何公眾意見書；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。擬議的發展可為附近的坑頭村及上璋圍提供電力。地政總署元朗地政專員表示，元朗地政處沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請，亦沒有涉及該地點而仍在處理的申請。擬設

的電力組合式變壓站規模細小，與附近的用途並非不相協調，相關的挖土工程亦不會對周邊地區造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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二零二一年二月三日止；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：

「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。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1063 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 2938 號餘段(部分)、第 2939 號餘段、第 2940 號餘段(部分)、第 2946 號、第 2947 號(部分)、第 2950 號 B 分段(部分)及第 2950 號餘段(部分)臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1063 號)

110. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金廢料及塑膠廢料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點約 22 米外及通道(流浮山路)沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途與附近主要是露天貯物場、汽車維修工場及物流中心的土地用途並非不相協調。擬議發展大致上符合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，適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關建議以證明擬議用途不會造成負面影響；以及可透過落實規劃許可附帶條件以解決相關政府部門所關注的技術問題。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。為解決相關政府部門所關注的技術問題，建議加入相關的規劃許可附帶條件。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二零年二月三日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十一月三日或之前)落實出入口通道建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一七年八月三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年三月十七日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守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；
- (o) 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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

114. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[梁慶豐先生此時離席。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1064 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗廈村深灣路第 128 約地段第 126 號(部分)、第 127 號及第 128 號和毗連政府土地作臨時道路維修工場和存放建築物物料連附屬維修車輛及寫字樓用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1064 號)

115. 秘書報告，黎慧雯女士配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎女士已離席。

116. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

117. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/391 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南坑村
第 118 約地段第 130 號 A 分段、
第 130 號 B 分段、第 130 號 C 分段、
第 130 號 D 分段、第 130 號 E 分段及第 130 號餘段
關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/391 號)

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，根據《殘疾人士院舍條例》，殘疾人士住宿院舍的運作必須符合管理、醫療服務、樓宇及消防安全方面的法例規定，以確保申請地點適合用作營辦殘疾人士住宿院舍。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並認為公眾擔心擬議殘疾人士住宿院舍的運作，可能產生噪音滋擾一事，可透過妥善管理院舍予以解決。至於公眾對污水排放事宜的關注，從申請地點排放的污水應導引至附近的公共污水渠；如沒有公共污水渠，便應設置化糞池及滲水井。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見書，兩份反對意見書由南坑村村民和區內居民提交，而另一份提出關注的意見書則

由一名個別人士提出。意見書所提出的主要反對理由／關注事宜載於文件第 10 段；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。據社署署長表示，有關殘疾人士住宿院舍由一九九五年起營辦至今，雖然並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可為殘疾人士提供住宿院舍服務，或可獲從寬考慮。該殘疾人士住宿院舍涉及改建五幢現有樓高三層的新界豁免管制屋宇，與周邊主要為村屋的環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計所申請的用途不會對周邊地區的交通、環境、景觀、排污及排水造成嚴重的負面影響。此外，建議施加適當的規劃許可附帶條件，以符合相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年二月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

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

121. 小組委員會也同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[民政事務總署總工程師(工程)關偉昌先生於此時離席。]

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-TT/397 在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗田寮村
第 120 約地段第 2865 號餘段及第 2990 號
闢設臨時辦公室及公司車輛停泊處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/397 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時辦公室及公司車輛停泊處，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。他留意到申請地點於二零一三年至二零一五年間本來長滿樹木及灌木，但其後被平整。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類申請人在取得規劃許可前便清除植物及平整用地。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自區內村民及一名個別人士。主要反對理由／關注事宜載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示，現時沒有計劃把申請用地發展作公眾休憩用地，因此，就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。附近用地富有鄉郊特色，設有主要道路網(即元朗公路)，並有住宅構築物、停車場、露天貯物及汽車維修工場，擬議發展及其規模與該等用途並非不相協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對美化環境方面表示關注，當局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。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計所申請的用途不會對周邊地區的交通、環境、排水及排污造成重大影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二零年二月三日止，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上午十一時在申請地點作業；
- (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下午五時至晚上七時在申請地點作業；

- (c) 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)停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一七年八月三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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；

- (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(即在二零一七年十一月三日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(m)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；
- (q) 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)、(k)、(l)、(n)或(o)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；
- (r) 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。

125. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

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/789 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
新界元朗唐人新村第 121 約
地段第 1355 號餘段及第 1356 號餘段(部分)
關設臨時食肆連附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/789C 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆連附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲兩份表示反對的公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請擬在空置的前惠群小學校址關設臨時食肆連附屬泊車位，為期三年。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可提供飲食設施，以應付該區的需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議食肆與附近饒富鄉郊特色的地區並非不相協調，而且只涉及現有獨立單層構築物的內部改建，預期不會在

環境、交通、景觀及排水方面造成重大影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及兩宗先前獲批准作相同用途的申請(編號A/YL-TYST/674及740)，但該兩宗申請的規劃許可因未有履行車輛進出口通道、美化環境及保護樹木建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。這宗申請由同一申請人提交作相同用途，而申請人聲稱他承諾履行所有附加的規劃許可附帶條件，而且會設置消防水缸，並在食肆內安裝消防喉轆及灑水器。就此而言，當局或可從寬考慮這宗申請。考慮到所涉食肆已經營業，建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，應告知申請人，倘他再次未能履行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後提出的申請未必會獲從寬考慮。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 小組委員會備悉位於申請地點的食肆現正營業，申請地點已設有車輛進出口通道，但路政署表示車輛進出口通道須按照路政署最新的標準圖則闢設。申請人亦提交了保護樹木及美化環境建議，有關建議已獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納。申請人已提交消防裝置建議，但建議尚未獲消防處處長接納。

129. 一名委員認為鑑於申請人未能履行規劃許可附帶條件而導致先前的規劃許可被撤銷，批給有效期為三年的規劃許可或許過長，亦不肯定會否有足夠的管制措施，確保申請人會履行規劃許可附帶條件。另一名委員留意到有關食肆在規劃許可遭撤銷後仍然營業。主席在回應一名委員所關注的事宜時表示，根據文件所載，規劃事務監督可對申請地點採取執行管制行動，而且已發出強制執行通知書。倘這宗申請獲批准，則繼續採取執管／檢控行動與否，須由規劃事務監督決定。秘書補充，在考慮涉及先前規劃許可曾被撤銷的申請時，小組委員會會顧及申請人曾否盡力履行先前的規劃許可附帶條件，例如提

交相關的技術建議。可訂定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦會告知申請人倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，其日後提出的申請未必會獲批准。一名委員詢問可否再縮短文件所建議的履行條件期限，秘書回答說，倘履行規劃許可附帶條件的期限少於三個月，申請人履行有關條件時或會遇到實際困難。

130. 一名委員關注到倘規劃許可再次被撤銷，當局未必有實際方法可阻止申請人繼續把申請地點作食肆用途。主席解釋，未取得規劃許可而進行的用途會視作違例發展，當局可採取執管／檢控行動。倘小組委員會決定批准這宗申請，當局會提醒申請人須嚴格遵守規劃許可附帶條件，倘規劃許可再被撤銷，日後的申請不會再獲批准。

131. 部分委員留意到申請人一直沒有落實消防裝置建議，並詢問申請人是否真的有盡力履行規劃許可附帶條件。小組委員會備悉政府部門就所提交的車輛進出口通道／消防裝置建議所提供的意見大致上性質輕微，申請人應可在短時間內處理這些意見。

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月三日止，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中午十二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點設置露天座位；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方使用發聲或音響設備；
- (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，或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)落實已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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

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-TYST/822 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 805 號餘段(部分)及第 806 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放機械和零件連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/822 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放機械和零件連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，以及預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這項發展並不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然「元朗南

房屋用地規劃及工程研究」現正就該區的用途進行檢討，但就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠發展。這項發展與附近主要包括貨倉／貯存庫、露天貯物場和汽車修理工場的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。就此，建議加入規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以處理相關政府部就技術要求所提出的關注。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月三日止，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，不得於晚上九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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行包裝、修理、拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (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(即在二零一七年五月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交在公庵路關設車輛出入口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)在公庵路關設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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；

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

137. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/823 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 961 號 C 分段(部分)、第 962 號(部分)及第 970 號(部分)關設臨時貨倉存放傢俱連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/823 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放傢俱連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份表示反對的公眾意見書，來自一名個別人士。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這項發展並無牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正就該區的用途進行檢討，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。這項發展與附近主要包括貨倉／貯存庫、露天貯物場和汽車修理工場在內的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。當局建議加入規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以處理相關政府部就技術規定提出的關注。申請地點有一宗涉及相同用途的先前申請（編號 A/YL-TYST/624），因申請人未有履行有關提交／落實排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，而被撤銷其許可。申請人已就這宗申請提交消防裝置圖則及排水設施圖，因此可從寬考慮這宗申請。然而，建議設定較短的履行附帶條件期限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘這宗申請獲得批准，申請人須留意，倘再次未能履行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行包裝、修理、保養或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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三個月內(即在二零一七年五月三日或之前)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六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；

(1) 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)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，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

141. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

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-TYST/824 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗洪水橋洪順路第 127 約地段第 293 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)和食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/824 號)

142. 小組委員會備悉反映地政總署最新意見的替代頁(文件第 5 頁及附錄 V 第 1 頁)已在席上提交。

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)和食肆，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 14 份表示反對／提供意見的公眾意見書，分別由「溱林」業主立案法團及個別人士提交。主要的反對理由／意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展並非完全符合「住宅乙類(1)」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務及飲食設施，以應付該區對這類服務的需求。由於申請地點沒有計劃發展住宅，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與四周環境並非不相協調，鑑於其規模細小，而且屬臨時性質，預期不會對周圍地區的環境、交通、景觀及排污造成重大影響。經諮詢的相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。此外，亦建議加入規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以處理相關政府部門所提出的技術要求。對上兩次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/569 及 755)因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。至於這宗申請，申請人已提交排水及美化環境建議。鑑於上述各點，或可從寬考慮這宗申請，至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應一名委員的詢問說，申請地點並不屬於毗鄰私人住宅發展的一部分。批給規劃許可作臨時商店及服務行業用途不會違反有關「住宅乙類(1)」地帶的地積比率限制。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二零年二月三日止，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，不得於晚上九時三十分至上午九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的任何時間，不得在申請地點泊車；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十一月三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須時刻妥為維修保養申請地點已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年八月三日或之前)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(即在二零一七年十一月三日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

146. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士、黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。梁女士、黎先生及區先生此時離席。]

議程項目 51

其他事項

147. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。