

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一六年九月三十日下午二時三十分舉行的 第 565 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年九月十四日
第 564 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」)二零一六年九月十四日第 564 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/12

申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》，把位於上水地段第 2 號餘段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(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/12 號)

3. 秘書報告，這宗申請由中建企業有限公司(下稱「中建公司」)主席許世勳先生提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和

雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 目前與與中建公司和劉榮廣伍振民公司有業務往來。 |

4. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於符展成先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

5. 小組委員會亦得悉申請人於二零一六年八月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL/12

把劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大棠路第 120 約地段第 1715 號 C 分段餘段(部分)、第 1715 號 C 分段第 2 小分段、第 1716 號 A 分段、第 1717 號 D 分段(部分)及第 1722 號的申請地點
改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL/12 號)

7. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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：

符展成先生 — 目前與弘達公司和景藝公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來。

8. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

9. 小組委員會亦得悉申請人於二零一六年九月八日要求城市規劃委員會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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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。

西貢及離島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LWKS/2 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山下羗山第 311 約地段第 288 號闢設臨時貨倉(存放建築材料、製成品及工具)和製造工場及作住用用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LWKS/2 號)

11. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與相關政府部門聯絡，了解各部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/263 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 676 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/SK-HC/263 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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 9 段及附錄 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點具復耕潛力，故不支持這宗申請。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」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而且該處的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申

請地點及其附近一帶並沒有活躍的農耕活動。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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二零二零年九月三十日止；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：

「如申請人所建議設置化糞池，而化糞池位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

16. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLW/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢大浪灣
鹹田第 275 約地段內的政府土地
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-TLW/6A 號)

17. 小組委員會得悉申請人於二零一六年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決相關政府部門意見所涉及的問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自

上次延期後，申請人曾提交進一步資料回應相關政府部門的意見。

18. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給申請人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。

[黎慧雯女士和雷賢達先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉振謙先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生此時獲邀到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/161 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 293 號 B 分段
第 1 小分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/161 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，以及申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則反對這宗申請，理由主要是擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例；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。申請地點非常接近華山村的「鄉村式發展」地帶和中心區，附近地方有多宗已獲批准的小型屋宇申請，有關小型屋宇正處於不同的發展階段。申請地點亦涉及先前一宗小型屋宇發展申請(編號 A/NE-FTA/105)，該宗申請獲小組委員會批准，其小型屋宇批建申請已進入後期階段。在申請地點附近同一「農業」地帶的範圍內／部分範圍內有 19 宗同類申請，於二零零八至二零一四年間全部獲小組委員會批准。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

20. 一名委員表示，鑑於申請地點附近的地方先前有一些小型屋宇發展申請獲得批准，因此不反對這宗申請。然而，考慮到華山村有約 3.8 公頃充足的土地可供發展小型屋宇，小組委

員會或須審慎考慮日後的同類申請，以確保小型屋宇發展不會在區內擴散。

21. 一名委員察悉這宗申請擬建的小型屋宇可能類似文件圖 A-4 所示的毗鄰小型屋宇發展項目，涉及填土工程，於是詢問有關工程會否對該區的排水造成累積影響。主席回應說，在農地發展小型屋宇往往須進行填土工程，該名委員所關注的問題可藉施加排水方面的規劃許可附帶條件(b)項解決。

商議部分

22. 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二零二零年九月三十日止；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。」

23. 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。

[關偉昌先生此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/162 擬在劃為「農業」地帶的上水天平山第 51 約地段第 517 號餘段(部分)、第 518 號餘段(部分)、第 521 號餘段(部分)及第 523 號餘段臨時露天存放建築材料及存放建築材料和工具，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/162 號)

簡介和提問部分

24. 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) 擬議的臨時露天存放建築材料及存放建築材料和工具，並闢設附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮錄如下：
 - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有通道和食水供應，可用作溫室種植或植物苗圃；
 - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。從二零一三年的航攝照片所見，在申請人提出申請之前，申請地點和周邊地區的植物已被清除。批准申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可之前清除植

物，對區內的景觀資源和特色造成不良影響；以及

- (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 23 份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對申請沒有意見。其餘的意見書由嘉道理農場暨植物園公司、一個關注組織和 20 名個別人士提交，表示反對或關注申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會對交通、排水和環境有不良影響；會對鄰近村民造成道路安全問題；會令農地減少；以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，華山村的居民代表基於交通理由反對這宗申請。上水區鄉事委員會主席、三名原居民代表和上水鄉的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請亦不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響，以及政府部門和區內人士對這宗申請都有負面意見。批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 申請不符合該區的「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，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。申請書沒有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編號13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的環境和景觀有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 10 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/85 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 D 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/86 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/87 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 F 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/85 至 87A 號)
-

27. 小組委員會得悉這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，三個申請地點非常接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近一帶可見到農業活動。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/NE-PK/85 和 86 這兩宗申請各收到六份公眾意見書，就編號 A/NE-PK/87 的申請收到八份公眾意見書。一名北區區議員表示支持全部申請，因為可利便村民。上水區鄉事委員會主席則對這些申請表示沒有意見。由三名個別人士提交的意見書(一份關於全部申請，兩份只關於編號 A/NE-PK/87 的申請)表示反對有關申請，理由是應把村地預留給同一宗族的原居村民，而編號 A/NE-PK/87 的申請所涉地點位於雞嶺的「鄉村範圍」外。其他三份公眾意見書分別由創建香港和兩名個別人士提交，他們都反對這三宗申請，理由主要包括擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點應作農業用途；申請人未有提交技術評估；擬建小型屋宇並非用作應付各申請人的住屋需要；以及批准這些申請會為區內同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，有一名北區區議員表示反對所有申請，因為擬建小型屋宇會令周圍農地的水浸情況惡化。另有一名北區區議員和雞嶺原居民代表表示支持這三宗申請，而上水區鄉事委員會主席和雞嶺居民代表則對這些申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為全部擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在雞嶺的「鄉村範圍」內，而該處的「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小型屋宇的預測需求。二零零一年至二零零六年間，在這些申請地點附近同一「農業」地帶內共有 58 宗同類申請獲小組委員會批准。自那些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。關於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

29. 一名委員留意到文件中圖 A-2a 註明現有河道旁設有 15 米至 30 米的緩衝距離，而編號 A/NE-PK/87 的申請所涉地點正位於 15 米緩衝距離範圍內，遂詢問有關的緩衝距離是什麼規定。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，根據環境保護署(下稱「環保署」)《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「專業守則第 5/93 號」)的規定，為免小型屋宇發展對河道造成負面影響，必須設定緩衝距離。由於現有河道建有路堤，小型屋宇發展項目的化糞池位置必須距離河道至少 30 米。有鑑於此，申請人已建議搬遷化糞池，以符合環保署專業守則第 5/93 號的規定。環保署不反對申請人的建議。

30. 該委員再問，編號 A/NE-PK/85 那宗申請的申請人是否已獲相關土地擁有人同意建造化糞池。鄧先生回應說，編號 A/NE-PK/85 的申請所涉地點可容納該化糞池，不會侵進 30 米緩衝距離範圍內。

31. 一名委員就文件中圖 A-4a 所示的路面提出問題。譚先生回應說，該路面由區內村民鋪築，是用作通往這些申請地點附近一幢臨時構築物的行人徑。

32. 一名委員詢問，住宅廢水會否排入公共污水渠抑或直接排入河道；另外，是否須在規劃許可加入附帶條件，規定申請人必須把小型屋宇的排水渠接駁至日後建成的公共污水渠。環保署首席環境保護主任(策略評估)黃傳輝先生回應說，擬建小型屋宇所產生的住宅污水須全部排放至擬設的化糞池。

33. 該委員再提問，由於小型屋宇的業主將獲簽發排水工程豁免證明書，他們無須承諾會在日後建造污水駁引設施至公共污水渠。該委員建議，日後應把有關規定訂為條款，並納入所有小型屋宇批地文件內，以確保小型屋宇的業主會建造這些污水駁引設施。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應說，現時這三宗申請並沒有資料指明日後若公共污水渠建成，申請人必會把已落成的小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。主席說，地政總署處理有關的批地申請時，應留意該委員的建議。

商議部分

34. 一名委員認為，相關政府部門之間應設立機制，確保所有小型屋宇的排污設施須接駁至公共污水渠，以盡量減少對鄉郊環境造成的負面影響。

35. 黃傳輝先生回應說，小組委員會批准的小型屋宇發展申請全部會遵從專業守則第 5/93 號訂明的規定，而獲地政總署批准的小型屋宇則須遵從批地文件訂明的條款，管理小型屋宇的污水排放。

36. 一名委員認為，雖然擬建化糞池的位置和污水排放的管理會符合專業守則第 5/93 號訂明的規定，但擬建小型屋宇位於現有河道旁 15 米至 30 米的緩衝距離範圍內不理想。該委員關注到是否有機制可確保申請人在申請獲批准後會時刻遵從有關規定。

37. 基於有部分委員對小型屋宇的污水排放表示關注，主席請環保署和地政總署的代表在另一次會議向委員簡介關於小型屋宇現行的污水排放管理和設置化糞池的規定。

38. 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，批准這三宗申請。三項規劃許可的有效期均至二零二零年九月三十日止；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。三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。」

39. 小組委員會亦同意告知三名申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/552 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1106 號餘段(部分)及第 1107 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/552 號)

40. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父在坪輦地區與他人共同擁有兩個地段的土地。

41. 小組委員會得悉申請人已要求延期考慮這宗申請，故同意黎庭康先生可留在席上。

42. 小組委員會得悉申請人於二零一六年九月十四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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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 14
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/585 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石上村第 10 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-LT/585 號)

44. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 15
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/589

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村
第 19 約地段第 1014 號 C 分段、
第 1014 號 D 分段、第 1014 號 E 分段、
第 1014 號 F 分段、第 1014 號餘段、
第 1015 號 C 分段、第 1015 號 D 分段、
第 1015 號 E 分段、第 1015 號 F 分段及
第 1015 號餘段興建五幢屋宇
(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/NE-LT/589 號)

13. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應各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。

14. 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 16
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/590 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第23約地段第682號A分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/590號)

簡介和提問部分

48. 城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方位於「農業」地帶內，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。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六份分別由布心排村的原居民代表、創建香港和個別人士提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)；擬議發展會對景觀、交通和土力造成不良影響，申請人沒有提交影響評估報告；批准這宗申請

會立下不良先例；以及布心排村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；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。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇會對周圍地區的景觀和土力造成不良影響。由於「鄉村式發展」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇，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。在現時這宗規劃申請提出之前，有人曾在申請地點砍伐樹木、清除植物和切削山坡。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關規劃意向是保存和保護良好的農地以便作農業用途，並且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。申請人並無提供有力理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇會對周圍地方的景觀和土力造成不良影響；
- (c) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致這類發展進一步佔用該區周圍的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降；以及

- (d) 布心排的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

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-TK/592 擬在劃為「康樂」地帶的
大埔龍尾 103A 號地下經營臨時商店及服務行業
(新鮮糧食供應店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/592 號)

簡介和提問部分

51. 城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 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」)收到十份由個別人士提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由主要是擬議用途不符合有關地帶的規劃意向，並會對交通、衛生、排水、噪音和廢物處理造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為該臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)可予容忍三年。擬經營的新鮮糧食供應店主要是為附近的燒烤場提供服務，屬臨時性質，為期三年，預料不會妨礙該「康樂」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在有關處所作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)，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；
- (d) 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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

54. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/611

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
闢設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/611 號)

55. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十二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處理運輸署的意見和回應公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 19 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/901

擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬屎第 171 約地段第 365 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

A/ST/902 擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬屎第 171 約
地段第 368 號
興建兩幢屋宇(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/ST/901 及 902 號)

57. 小組委員會得悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請性質相似，兩個申請地點非常接近，都是位於同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別於申請編號 A/ST/901 所涉的地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)及於申請編號 A/ST/902 所涉的地點興建兩幢屋宇(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(下稱「城規會」)收到一份反對這宗申請的公眾意見書，理由主要是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展會對該區的景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。至於負面的公眾意見，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

59. 一名委員詢問馬屎的小型屋宇申請總數目，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應說，由於有關申請不

涉及小型屋宇發展，故沒有向地政總署查詢有關資料。不過，根據二零一四年所得資料，馬屎尚未處理的小型屋宇申請及未來十年小型屋宇的預測需求總數約為 40 幢。

60. 一名委員表示，根據文件的圖 A-3，該「鄉村式發展」地帶大部分地方尚未發展，因此並無理由批准在該「鄉村式發展」地帶外的新界豁免管制屋宇發展。此外，該委員詢問位於該「綠化地帶」及「鄉村範圍」內的現有建築物的性質。劉先生回應說，如文件圖 A-1 所示，馬屎的村落主要位於申請地點南面較遠處的「鄉村式發展」地帶另一部分的地方。沙田地政處表示，申請地點所涉及的地段擁有建屋權，因此在申請地點發展新界豁免管制屋宇一般可以接受。小型屋宇的需求並非評估有關申請時的考慮因素之一。至於該「綠化地帶」及「鄉村範圍」內的現有建築物，則屬住用建築物。

商議部分

61. 秘書補充說，根據文件第 9.1.1 段，申請地點屬舊批約地段，在集體政府租契內分別列為「廁所」及「荒地及屋宇」，根據政府租契，在申請地點發展新界豁免管制屋宇是准許的。地政總署對這兩宗申請不表反對。

62. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年九月三十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

「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。」

63. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意相關文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉振謙先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

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

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-KTS/422 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑第 100 約
地段第 641 號 D 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/422 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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」)收到三份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席及兩名個別人士。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而兩名個別人士則反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合有關地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶可能沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。此外，有關地點接近蕉徑路，該路是蕉徑村的主要車輛通道。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

65. 一名委員說，擬議的小型屋宇位於河流附近，故詢問當局是否有訂下任何限制，規定河流兩岸與化糞池之間的緩衝距離。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生說，渠務署不反對這宗申請設置化糞池的建議。主席補充，若這宗申請獲得批准，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人在符合地政總署署長要求的位置設置化糞池。

商議部分

66. 一名委員表示不反對這宗申請，原因是申請地點接近蕉徑村的主要車輛通道，以及先前有其他同類申請獲得批准。不過，由於蕉徑地區有活躍的農業活動，這名委員認為有需要保存該區的特色，而蕉徑村仍有土地發展小型屋宇。小組委員會同意日後考慮有關「農業」地帶的小型屋宇發展申請時，應顧及上述問題，以免小型屋宇發展在區內擴散。

67. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的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；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。」

68. 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。

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

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-KTS/422 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑第 100 約
地段第 641 號 D 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/422 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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」)收到三份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席及兩名個別人士。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而兩名個別人士則

反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合有關地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶可能沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。此外，有關地點接近蕉徑路，該路是蕉徑村的主要車輛通道。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

70. 一名委員說，擬議的小型屋宇位於河流附近，故詢問當局是否有訂下任何限制，規定河流兩岸與化糞池之間的緩衝距離。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生說，渠務署不反對這宗申請設置化糞池的建議。主席補充，若這宗申請獲得批准，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人在符合地政總署署長要求的位置設置化糞池。

商議部分

71. 一名委員表示不反對這宗申請，原因是申請地點接近蕉徑村的主要車輛通道，以及先前有其他同類申請獲得批准。不過，由於蕉徑地區有活躍的農業活動，這名委員認為有需要保存該區的特色，而蕉徑村仍有土地發展小型屋宇。小組委員會同意日後考慮有關「農業」地帶的小型屋宇發展申請時，應顧及上述問題，以免小型屋宇發展在區內擴散。

72. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的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；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。」

73. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/523 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1634 號餘段(部分)、第 1635 號餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1639 號、第 1640 號(部分)、第 1647 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號(部分)及第 1676 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/523A 號)

73. 小組委員會備悉席上提交了文件的替代頁(文件第 7、13 和 14 頁)。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮述如下：

- (i) 運輸署署長認為申請人未有證明申請地點有足夠地方存放 350 輛私家車，亦沒有在圖則上劃出停車位和標明車輛迴轉處的尺寸；
 - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。根據實地視察，申請地點可作農業用途(例如溫室或植物苗圃)；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點先前空置，與現有的樹木組成沙埔村的綠化緩衝區，但現已鋪築硬地面，並設置圍欄，用作車輛存放場。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在提出申請前對申請地點作類似改動。另外，該「農業」地帶目前是「鄉村式發展」地帶和「工業(丁類)」地帶之間的綠化緩衝區。批准這宗申請會對綠化緩衝區有負面影響，導致該區的景觀質素進一步下降。有關的美化環境建議亦不能接受；
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有一些保留，因為申請人提交的排水建議沒有足夠資料證明有關發展不會影響毗鄰地方的排水情況；以及
 - (v) 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」)共收到 25 份公眾意見書，分別來自錦田鄉事委員會、沙埔村原居民代表、泰來花園業主委員會、當地村民、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和市民大眾。他們都反對這宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提出有力理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；批准這宗申請有違政府復興農業的政策，而且會使再三

出現的違例發展合法化，為同類規劃申請立下不良先例；有關發展會對周邊地區的排水、交通、生態和環境造成負面影響；沒有就所提交的技術評估諮詢區內人士；應以多層大樓吸納露天貯物用途；以及懷疑申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的個案；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。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展亦不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，也有區內人士反對這宗申請。申請人亦未能證明有關發展不會對交通、排水和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「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編號 13E，因為申請地點周邊的土地用途富鄉郊特色，當中夾雜住用構築物／民居、露天存放場／貯物場、貨倉、車輛停泊處、池塘、耕地／休耕農地

和空置土地／荒地，有關發展與這些土地用途並不協調。申請地點先前亦從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有市民反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為其他同類申請立下不良先例，使此部分的「農業」地帶及／或「鄉村式發展」地帶的同類申請激增。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/524 在劃為「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1632 號(部分)及第 1693 號和毗連政府土地
臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/524A 號)

77. 小組委員會備悉席上提交了文件的替代頁(文件第 7、8、13 及 14 頁和圖 A-1)。

簡介和提問部分

78. 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) 臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮述如下：
- (i) 運輸署署長認為申請人沒有證明申請地點有足夠地方存放 130 輛私家車，亦沒有在圖則上劃出停車位和標明車輛迴轉處的尺寸；
 - (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」)不支持這宗申請。申請在所涉地點進行的用途很可能會污染沙埔沼澤和干擾沼澤內的野生生物。從最近的實地視察可見，申請地點已鋪築硬地面，並已作申請的用途。這宗申請看似是「先破壞，後建設」的個案。從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍農業活動，而申請地點亦具復耕潛力；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點先前的植物已被清除並鋪築硬地面。從最近拍攝的實地照片可見，申請地點現時用作露天貯物場。現有的樹木在申請地點範圍內沿邊界分布。雖然預期所申請的用途不會進一步影響景觀，但批准這宗申請會為未提出申請而先改動申請地點的做法立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使周邊地區現時的景觀質素進一步下降。是否可以紓減所申請的用途對景觀的負面影響，則未能確知；
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有一些保留，因為申請人提交的排水建議中並沒有足夠資料證明有關發展不會影響毗鄰地方的排水情況；以及

- (v) 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」)共收到 47 份公眾意見書，分別來自錦田鄉事委員會、沙埔村原居民代表、泰來花園業主委員會、世界自然基金會、一名元朗區議員、當地村民和市民大眾。他們都反對這宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提出有力理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；批准這宗申請有違政府復興農業的政策，而且會使再三出現的違例發展合法化，為同類規劃申請立下不良先例；有關發展會對周邊地區的排水、交通、環境和生態造成負面影響；沒有就所提交的技術評估諮詢區內人士；應以多層大樓吸納露天貯物用途；以及懷疑申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的個案；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。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶、「綜合發展區」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，也有區內人士反對這宗申請。申請人未能證明有關發展不會對交通、生態、排水和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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「鄉村式發展」地帶、「綜合發展區」地帶和「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「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編號 13E，因為申請地點周邊的土地用途富鄉郊特色，當中夾雜住用構築物／民居、露天存放場／貯物場、貨倉、車輛停泊處、池塘、耕地／休耕農地和空置土地／荒地，有關發展與這些土地用途並不協調。申請地點先前亦從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有市民反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、生態、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為其他同類申請立下不良先例，使此部分的「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及／或「鄉村式發展」地帶的同類申請激增。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/535 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 5 號餘段(部分)、第 5 號 M 分段至 Z 分段、第 5 號 AA 分段至 AC 分段、第 5 號 AT 分段、第 5 號 AV 分段至 AZ 分段、第 5 號 BC 分段、第 6 號、第 8 號餘段(部分)、第 9 號餘段、第 9 號 B 分段至 H 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所
(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/535 號)

81. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

82. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/536 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/536 號)

83. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/693 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/693B 號)

85. 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長莆村擁有一幢屋宇。

86. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

87. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理政府部門就交通、排污、視覺、景觀和環境方面所提出而尚未回應的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括新的保護樹木和美化環境建議、新的交通影響評估、新的污水處理檢討及提交回應各政府部門意見的列表。

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。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。由於這是申請人第三次要求延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/710 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 483 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號、第 490 號(部分)、第 491 號(部分)、第 492 號、第 493 號(部分)、第 494 號(部分)及第 506 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/710 號)

89. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇，而她已就此議項申報利益。小組委員會同意，由於黎慧雯女士的家人所擁有的物業並非直望申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

90. 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) 臨時露天存放建築機械，為期一年；
- (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撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點以東有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾；

- (ii) 漁農自然護理署署長從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點有道路出入口連接，可用作溫室及植物苗圃；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留。申請地點附近地區的景觀饒具鄉郊特色，但位於該劃為「農業」地帶的用地，有大量涉嫌違例的露天貯物場及臨時構築物。批准這宗申請或會鼓勵其他同類申請，累積影響所及，會進一步對該區現有的景觀特色造成負面影響；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共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、創建香港及一名個別人士。所有意見書均表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」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；這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)；批准這宗申請會與政府新推出的農業政策有所牴觸，並會為同類申請立下不良先例；以及有意見關注到申請地點可能有「先破壞、後發展」的情況；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。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，加上有政府部門對這宗申請提出負面意見，以及有區內人士反對申請。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性

質，會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區現有的景觀特色造成更多負面影響。

91. 主席備悉，按文件圖 A-3 所示，在申請地點附近地區有露天存放場／貯物場，並詢問為何露天貯物用途的申請未能獲得批准。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，附近地區夾雜常耕農地、零星民居、豬場及荒地。附近所有的露天存放場／貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對它們採取執管行動。

商議部分

92. 一名委員表示，倘這宗申請不獲批准，便可為小組委員會拒絕其他同類申請立下先例，令日後區內的露天貯物作業減少。該名委員得悉，申請地點不涉及先前的申請，而小組委員會亦曾拒絕一宗擬在該「農業」地帶作臨時露天貯物用途的同類申請。

93. 小組委員會備悉，申請地點位於規劃指引編號 13E 所指的第三類地區。「現有」和批准的露天貯物和港口後勤用途須予遏制。有關申請一般不會獲從優考慮，除非申請所涉的地點曾獲給予規劃許可。在申請地點附近一帶的所有露天存放場／貯物場均屬涉嫌違例發展，當局可對它們採取執管行動。小組委員會備悉，雖然申請地點已鋪築地面，但仍可用作溫室和植物苗圃，以及該區的整體規劃意向是保留土地作農業用途。

94. 小組委員會亦備悉，在該區的發展審批地區圖首次公布後，文件圖 A-2 所示的違例發展已出現。由於申請地點的露天貯物用途屬違例發展，當局現正對此採取執管行動。

95. 一名委員表示批准這宗申請會立下不良先例，並認為在考慮批准任何露天貯物用途的申請前，在適當情況下應先採取執管行動，清除違例發展。

96. 小組委員會亦備悉，規劃事務監督需要一些時間進行視察和搜集證據，以確定申請地點是否有違例發展。在採取執管行動前，會先向土地擁有人發出警告信。倘違例發展繼續存

在，則會發出法定通知書，要求在指定日期前中止違例發展。如法定通知書不獲遵從，根據《城市規劃條例》，即屬犯罪，有關人士可被處罰款。至於申請地點，當局已於二零一六年五月向有關違例發展的負責人發出強制執行通知書。

97. 秘書在回應委員的提問時表示，申請地點位於規劃指引編號 13E 所指的第三類地區，除非申請所涉的地點先前曾獲給予規劃許可，否則通常不會獲從優考慮。鑑於新界有部分地區的規劃情況不斷改變，當局或在有需要時檢討規劃指引編號 13E。

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」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，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/218

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 692 號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/218 號)

99. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應運輸署對交通事宜所表示的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/247

擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地保護區」地帶的
元朗米埔近攸美新村第 104 約
地段第 3054 號 B 分段餘段及第 3055 號
興建屋宇，並進行濕地生境發展連挖土及
填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/247C 號)

101. 秘書報告說，漁農自然護理署高級自然護理主任(北)張國偉先生獲邀與粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士一起出席會議。

102. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司國盛發展有限公司和 Well Glided Ltd. 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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與恒基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------------|
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該校曾獲恒基公司贊助。另外，在米埔加州花園擁有一個物業； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

103. 小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議，並同意由於符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，應請他們暫時離席。由於梁慶豐先生、鄒桂昌教授、李美辰女士和袁家達先生不涉及直接利益，而侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[符展成先生和廖凌康先生此時暫時離席，而黎慧雯女士則離席。]

簡介和提問部分

104. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀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：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議屋宇，並進行濕地生境發展連填土及挖土工程；
- (b) 申請地點北面部分主要是魚塘和草地，南面部分則主要是長有植被的土地和農地，當中有一些農地住用構築物和臨時構築物；

- (c) 在《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上，申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶。在這個地帶內，發展「屋宇」、進行「濕地生境」發展和填土及挖土工程，均須取得規劃許可。申請地點不涉及任何先前的申請；

建議

- (d) 擬議發展包括(a)申請地點北面和東面部分的 3.8 公頃土地作濕地修復區；以及(b)申請地點南面部分的 4.3 公頃土地作低層和低密度住宅發展(下稱「發展地點」)。發展地點大部分位於濕地緩衝區(99.86%)，小部分則位於濕地保育區(0.14%)。申請人將於詳細的設計階段修訂發展地點的界線，使發展地點完全坐落在濕地緩衝區的界線內；

主要發展參數

- (e) 擬議發展項目的主要發展參數撮述如下：

總地盤面積	:	8.1 公頃
發展地點	:	4.3 公頃
濕地修復區	:	3.8 公頃
地積比率	:	0.2 倍
總樓面面積	:	16 200 平方米
建築物高度上限	:	三層(包括一層停車場)
屋宇數目	:	105 幢
計劃容納的人口	:	345 人
停車位數目：		
私家車車位	:	180
電單車車位	:	4
上落客貨車位	:	2
公用休憩區	:	2 220 平方米

濕地修復區

- (f) 濕地修復區將會提供濕地保育、改善和修復功能，並會增加 0.8 公頃濕地生境(由 3.0 公頃增至 3.8 公頃)。建議闢設一條約 15 米至 20 米闊的生態走廊，讓細小的濕地動物走動，並會聘請保育代理人負責管理濕地修復區。濕地修復區會有限度開放予公眾；

污水處理安排

- (g) 擬議住宅發展所產生的污水會排放到已計劃鋪設的牛潭尾污水幹渠。由於該條污水幹渠的發展時間表尚未敲定，申請人擬在申請地點設置臨時污水處理設施，作為臨時措施；

長遠的經費和管理

- (h) 申請人承諾會獨力承擔濕地修復區的長遠維修保養、管理和監察的責任，並建議向環境及自然保育基金注資一筆款項，為落實濕地修復計劃提供經費；

落實計劃

- (i) 擬議發展會分三期進行。第一期擬於二零一八年之前設置臨時濕地改善區，第二期擬於二零二零年之前設立濕地修復區，而第三期擬於二零二二年之前在發展地點建成擬議屋宇；

技術評估

- (j) 申請人提交了多份技術評估，包括濕地修復計劃、美化環境設計建議和保護樹木計劃、生態影響評估、視覺影響評估、交通影響評估、排水影響評估、污水影響評估和環境影響評估、總綱發展藍圖、園景設計總圖、獲批准的環境影響評估報告及環境許可證；

政府部門的意見

- (k) 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 VI，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

- (1) 在四個法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 135 份公眾意見書；

反對意見

- (m) 城規會收到 49 份反對這宗申請的意見書，分別來自三名元朗區議員、錦綉花園物業管理有限公司、七個環保組織、新田鄉事委員會、元朗昌威大廈業主立案法團、民主陣線、海華元朗服務中心、青龍村、竹園村和米埔村的村代表及六名個別人士。他們反對這宗申請的理由主要包括擬議發展會對環境、生態、濕地、魚塘、雀鳥的飛行路線、排污和交通有負面影響；緩衝方面的規劃不足以防止濕地修復區受人為干擾；擬議生態走廊的闊度不足；擬議發展會對黑臉琵鷺有負面影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及擬議發展會令青山公路和錦綉花園迴旋處的交通惡化；

支持的意見

- (n) 其餘 86 份意見書來自個別人士，表示支持這宗申請，理由主要包括擬議發展可恢復濕地的高生態價值，亦可保育自然環境；擬議發展和周邊環境協調，符合私人與公營機構合作的方式，亦符合「不會有濕地淨減少」原則的要求；可更好利用已荒廢的農地；以及可為附近居民改善當地的環境；以及

規劃署的意見

- (o) 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，並且與周圍的用途(即低層和低密度住宅發展)並非不協調。擬議發展大致符合有關「擬在后海灣地區內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為擬議發展符合在濕地的面積和功能上「不會有濕地淨減少」原則的要求，以及擬議發展和經處理的污水將會排放到牛潭尾排水渠，不會令后海灣的污染量淨增加。在申請人提交的濕地修復計劃中，濕地修復區的長遠管理和維修保養與落實私人與公營機構合作計劃的經費安排大致配合。在交通、排水、排污、環境、保育、城市設計和美化環境、消防安全和建築物方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

105. 漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生補充說，擬議發展的環境影響評估報告已根據《環境影響評估條例》獲得批准，申請人須跟進多項落實建議的詳細規定。這宗申請的擬議發展大致符合獲得批准的環境影響評估報告所載的建議計劃。因此，漁護署不反對這宗申請。

私人與公營機構合作的方式和環境及自然保育基金

106. 兩名委員詢問有關擬議濕地修復區的長遠管理詳情，包括私人與公營機構合作的方式和環境及自然保育基金，張國偉先生回應說，環境及自然保育基金乃根據《環境及自然保育基金條例》設立，環境局局長是環境及自然保育基金的受託人。擬議發展是私人與公營機構合作計劃，申請人會建造擬議濕地修復區，並會向環境及自然保育基金注資一筆款項。環境及自然保育基金委員會負責管理的每年投資回報，連同政府注資的種子基金，可向提出申請的環保項目和活動提供經費。申請人委派的管理代理人將會向環境及自然保育基金申請撥款，以落實已獲接受的濕地修復計劃。

107. 一名委員詢問如何釐定申請人向環境及自然保育基金注資的金額，另一名委員則詢問有什麼準則計算注資金額，以及是否有關於計劃項目倡議人向環境及自然保育基金下每個計劃項目注資的公開資料，特別是申請人向擬議濕地修復區的長遠管理直接注資的資料。張先生回應說，申請人會和環境及自然保育基金委員會共同協議注資的金額。總體而言，申請人會按照由申請人擬備和已獲接受的濕地修復計劃制訂每年的預算，申請人注資的金額會足以讓已獲接受的濕地修復計劃一直運作最少 50 至 70 年。由於申請人和環境及自然保育基金委員會共同協議的金額可能涉及機密資料，故不會公開讓公眾查閱。

108. 擔任環境及自然保育基金委員會成員的一名委員指出，環境及自然保育基金委員會轄下有多個審批小組，負責審批不同類別的計劃項目，包括節能、研究、減少廢物及環境教育和社區參與。倘計劃項目需要超過 200 萬港元的經費支持，便須由環境及自然保育基金委員會審批。環境及自然保育基金的網站載有所有已獲批准的計劃項目資料。張先生補充說，有關審批程式和準則亦可在環境及自然保育基金的網站瀏覽。

109. 主席詢問有關土地業權的事宜，張先生回應說，申請人仍然是濕地修復區的土地擁有人，並負責濕地修復區的長遠管理，而住宅發展項目的擁有人則無須就此負上責任。

110. 一名委員詢問並關注倘管理代理人提交的撥款申請不獲環境及自然保育基金委員會批准，濕地修復區的長遠管理如何執行。張先生回應說，根據現行機制，倘撥款申請不獲環境及自然保育基金委員會批准，漁護署會代表申請人，協助物色另一名管理代理人向環境及自然保育基金委員會申請撥款。如暫時未能物色到合適的管理代理人，漁護署會臨時負責管理濕地修復區，直至有合適的管理代理人可擬備和提交撥款申請，確保已獲接納的濕地修復計劃可以繼續執行。

111. 一名委員詢問濕地管理的事宜，張先生回應說，所涉及的工作不會太密集，以盡量減少濕地受人為干擾；工作主要是清除野草和挖除淤泥以維持魚塘的水深高度，以及按需要放入魚苗。

發展地點與濕地修復區的鄰接情況

112. 一名委員注意到發展地點內的車輛通道較私人花園低一層，並詢問環境保護署是否有異議。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，車輛通道的地面水平較低，可減低屋宇的絕對建築物高度，亦可以盡量減少對環境和景觀的負面影響。申請人建議設置抽水站，把車輛通道的雨水抽起後再排往排水渠，環保署擬議車輛通道的設計不表反對。

113. 另一名委員詢問，發展地點與濕地修復區的鄰接情況，以及發展地點的地面徑流會否流入濕地修復區的魚塘。錢女士回答說，發展地點和濕地修復區之間設有一個五米緩衝區，其內會種植樹木和蘆葦叢，以免發展地點對濕地生境和動物造成任何影響。沿申請地點的南面和西面界線亦會設置種有植物的三米緩衝區，以便把申請地點和攸學路分隔。張先生補充說，車輛通道和濕地修復區會被擬建的屋宇連私人花園和種有植物的五米緩衝區分隔。申請人會按漁護署的要求攔截發展地點的地面徑流，以免地面徑流流入濕地修復區。

114. 同一名委員詢問，用作攔截發展地點地面徑流的排水渠是否沿發展地點的界線而設，位於私人花園與種有植物的緩衝區之間。錢女士回答說，環保署和建議加入的規劃許可附帶條件均要求申請人向相關政府部門提交經修訂的排水影響評估，以供審批。

擬議生態走廊

115. 一名委員詢問，自環境影響評估報告根據《環境影響評估條例》獲得批准後，設於申請地點東南角落的擬議生態走廊是否已予擴闊。錢女士回應說，根據已獲批准的環境影響評估報告，該計劃的擬設生態走廊的闊度是 9 米至 19 米。按照現時計劃，擬議生態走廊已擴闊為 15 米至 20 米。設立擬議生態走廊的主要目的，是為牛潭尾排水渠和整個后海灣濕地系統之間提供連接地方，讓野生動物走動。張先生補充說，雖然環境影響評估報告已獲批准，申請人仍須檢討發展的布局設計和擴闊擬議生態走廊。根據文件的繪圖 A-3，位於東面的擬議生態走廊和若干魚塘可作為較闊的野生雀鳥走廊。雖然一般是生

態走廊越闊越好，但漁護署認為就這宗申請而言，擬議生態走廊修訂後的闊度可以接受。

116. 同一委員又詢問，15 米闊的生態走廊是否包括種有植物的五米緩衝區，以及魚塘北面的構築物是什麼。張先生回應說，種有植物的五米緩衝區是擬議生態走廊的一部分；錢女士則說有關構築物是攸美新村的現有村屋。

117. 主席詢問擬議生態走廊東面的魚塘所在地方劃作什麼用途地帶，錢女士回應說，大部分魚塘劃為「自然保育區」地帶，另在擬議生態走廊最狹窄部分的旁邊有數個魚塘，劃為「康樂」地帶，過往並沒有任何涉及這個地帶的發展獲批給規劃許可。

商議部分

118. 為回應一名委員對發展地點的地面徑流的關注，主席提議倘申請獲得批准，小組委員會可修訂建議加入的規劃許可附帶條件，規定排水建議必須符合環保署署長和渠務署署長的要求，並且加入一項指引性質的條款，提醒申請人地面徑流不得流入濕地修復區的水體。

119. 一名委員認為擬議生態走廊的闊度不足，因為走廊最狹窄的部分產生樽頸位，影響雀鳥的飛行路線，因此該委員建議發展地點東南角落的屋宇應予刪除，並且縮減申請地點東南界線部分屋宇的私家花園面積，以確保擬議生態走廊最狹窄部分的闊度與其餘部分相同。不過，一名委員則認為申請人可能難以檢討東南角落四幢屋宇發展的布局設計，因為這些屋宇全部被濕地修復區包圍。主席認為可以彈性處理，把這四幢屋宇稍向南移，以減低雀鳥飛行路線的「樽頸」影響。小組委員會注意到倘申請獲得批准，申請人須履行規劃許可附帶條件，包括提交經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的生態影響評估報告和經修訂的濕地修復區。這些規劃許可附帶條件可讓申請人進一步檢討和擴闊擬議生態走廊。主席亦建議可加入一項指引性質的條款，要求申請人進一步擴闊擬議生態走廊。

120. 經商議後，小組委員會同意加入兩項指引性質的條款，一項要求申請人檢討發展地點的布局設計，以便進一步擴闊擬

議生態走廊，而另一項則要求申請人確保地面徑流不會流入濕地修復區的水體。小組委員會亦同意修訂規劃許可附帶條件(d)項，規定排水建議必須符合環境保護署署長和渠務署署長的要求。

121. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(g)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關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景設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的生態影響評估並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估並落實當中所載的排水建議和其他所需的防洪措施，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實經修訂的濕地修復計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供擬議發展項目的停車位、電單車車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 提交並落實經費安排建議，確保濕地修復區可獲長遠管理和維修保養，而有關情況必須符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (i) 在申請人履行規劃許可附帶條件(h)項而有關情況符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求前，任何為擬議發展進行換地及／或契約修訂，即使獲地政總署署長審議及批准，也不得執行。」

122. 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和以下新增的條款：

「(i) 申請人須進一步擴闊擬議生態走廊；以及

(j) 申請人須確保發展地點的地面徑流不會流入濕地修復區的水體。」

[主席多謝高級自然護理主任(北)張國偉先生和粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

[李美辰女士、黎庭康先生、侯智恒博士、雷賢達先生和梁慶豐先生於此時離席。]

[符展成先生和廖凌康先生此時返回席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/331

在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約的政府土地
臨時露天存放豬油缸(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/331B 號)

123. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間提供更多資料以回應所收到的政府部門意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料，回應運輸署就豬油廠／擬議臨時露天存放豬油缸對交通影響的意見，以及支持這宗申請的進一步理由。

124. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/340 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/340 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

126. 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。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/301 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村
第 130 約地段第 190 號 D 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/TM-LTY Y/301B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍看似會橫越一條窄路或通道，這樣可能會影響別人前往其他物業或阻塞緊急通道；這宗申請並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；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。擬議小型屋宇大致符合「住

宅(戊類)」地帶的規劃意向，亦很可能不會出現工業與住宅用途接鄰的潛在問題。這宗申請亦符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在新慶村、青磚圍及屯子圍的「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。至於負面的公眾意見，提意見人所述的「通道」應是現有的渠道，不會在擬議小型屋宇覆蓋範圍之下，而上述規劃評估亦相關。

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的提問時說，申請地點北面有一個停車場。該委員續問，停車場會否對擬議小型屋宇造成負面的噪音影響。黃女士回應說，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見，並預期擬議小型屋宇不會受到負面的環境影響。

商議部分

129. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

130. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SKW/95 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏村第 375 約地段第 1289 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/YL-SKW/95 號)

簡介和提問部分

131. 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 11 段及附錄 IV。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」)收到兩份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員及一名個別人士；前者表示沒有意見，後者則反對這宗申請，其主要反對理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，對該區的現有景觀造成負面影響，以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於「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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」以內，申請地點／小型屋宇的覆蓋範圍亦大部分坐落在「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點鄰近現有鄉村羣，即使有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足夠作小型屋宇發展之用，亦可從寬考慮這宗申

請。此外，擬議小型屋宇只有小部分覆蓋範圍侵佔「綠化地帶」，亦不會涉及任何砍樹或大型的清除植被工程，因此，擬議小型屋宇對有關「綠化地帶」的完整性影響輕微。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年九月三十日止；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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點闢設化糞池，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

134. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/492 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門震寰路 9 號好收成工業大廈地下二號工場
經營商店及服務行業(傢俬陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/492 號)

簡介和提問部分

135. 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) 擬經營的商店及服務行業(傢俬陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全的角度不支持這宗申請，原因是倘批准這宗申請，該幢大廈地下一層的合計商用樓面面積便會超過 460 平方米。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，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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D。由於該幢大廈已裝設灑水系統，因此地下一層的准許合計商用樓面面積的上限為 460 平方米。鑑於在同一大廈地下一層亦有一宗獲批准作「商店及服務行業(傢俬陳列室)」用途的申請(編號 A/TM/489)，涉及的總樓面面積為 300 平方米。因此，倘把現時這宗申請的相關處所的 270 平方米一併計入，便會超出 460 平方米的准許上限。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「申請處所的「商店及服務行業」用途並不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發

展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為所涉的總樓面面積計入合計商用樓面面積後已超出 460 平方米的准許上限。從消防安全的角度而言，有關的「商店及服務行業」用途不可接受。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1040 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 298 號餘段(部分)
關設臨時訓練中心連附屬地盤辦公室及機械維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1040 號)

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

簡介和提問部分

139. 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) 擬關設臨時訓練中心連附屬地盤辦公室及機械維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 從生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留；而從農業角度而言，亦不支持這宗申請。申請地

點的通道和供水設施良好，具復耕潛力。雖然擬議發展不會涉及大型建築工程，但在緊鄰鷺鳥林的地方操作大型機械，可能會移除及／或破壞可供築窩巢的樹木／植物，以及產生噪音、眩光、視覺及／或人為方面的滋擾，以致影響鷺鳥林的生態環境。此外，由於擬議發展涉及機械維修活動，會排放未經處理的地面水及／或其他污水／廢水至附近的溪流及下游的后海灣，漁護署署長亦對申請地點以外地方可能受到的影響表示關注；

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。擬議發展與四周環境及其規劃用途不相協調。申請地點西面部分原為常耕農地，東面部分則有樹木，但申請地點現已清理和平整地台，對景觀有所影響。批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他發展項目申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體景觀特色質素下降；
 - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點 100 米範圍內有民居，在申請地點內操作重型機械可能會對附近居民造成噪音的不良影響；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，規劃署收到九份公眾意見書，分別由香港觀鳥會、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、環保觸覺及一名公眾人士提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與鄰近鄉郊環境不相協調；不應容忍「先破壞、後建設」的做法；擬議發展會對附近住戶造成滋擾；沒有提交技術評估；批准這宗申請，會為其

他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降；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。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及申請人未能證明擬議發展不會對生態、景觀、排水及環境造成負面影響。批准這宗申請會令公眾誤以為當局姑息「先破壞」的行為，鼓勵同類違例發展，因而立下不良先例。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，其累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書沒有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發展不會對生態、景觀、排水和環境有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1044 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村深灣路第 128 約地段第 126 號、第 127 號及第 128 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、建築機械和工程車輛，以及存放防火材料，並闢設機械維修工場、建築材料裝配工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1044 號)

142. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

143. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

144. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1045 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村深灣路第 128 約地段第 129 號 B 分段(部分)闢設臨時挖土機訓練中心連附屬地盤辦公室和機械維修工場，以及露天存放挖土機(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1045 號)

145. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

146. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

147. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1046 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 823 號 B 分段餘段(部分)、第 826 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 829 號 A 分段(部分)、第 829 號 B 分段(部分)、第 830 號餘段(部分)、第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、第 834 號、第 837 號 B 分段餘段(部分)、第 838 號(部分)及第 839 號(部分)臨時露天存放汽車和關設地盤辦公室，以及存放汽車零件、進行汽車檢驗，並關設維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1046 號)

148. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶擔任董事的公司在廈村持有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

149. 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) 臨時露天存放汽車和關設地盤辦公室，以及存放汽車零件、進行汽車檢驗，並關設維修工場，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，因為沿有關通道(即屏廈路)一帶有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時露天存放汽車和闢設附屬地盤辦公室的用途可予容忍三年。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而已證明屬實的環境投訴，而且已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

150. 申請地點先前獲批的規劃許可已被撤銷，因為申請人未能履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。一名委員就此詢問，那宗申請於二零一四年獲批准但為何要等兩年才被撤銷，而申請人在這宗申請中有否處理相關的消防安全問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，除有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件外，申請人已履行上一次申請的所有附帶條件。在這宗申請中，申請人已藉加設水缸和消防泵房來加強消防裝置，以處理有關消防安全的關注事宜。

商議部分

151. 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屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，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現有的排水設施；

- (e) 在三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年三月三十日或之前)落實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一六年十二月三十日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月十一日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)，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；
- (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)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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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。」

152. 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 40

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1047 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1808 號餘段、第 1809 號、第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號、第 1819 號、第 1820 號、第 1821 號、第 1822 號、第 1823 號及第 1825 號臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1047 號)

153. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

154. 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) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沿通道(即屏廈路)一帶有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時露天存放建築材料及闢設附屬地盤辦公室的用途，可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，並無收到關於申請地點環境方面證明屬實的投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾。

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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)提交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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實保育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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月十一日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年六月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 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。」

157. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V1 所載的指引性質的條款。

[廖凌康先生此時離席。]

158. 主席說，由於城市規劃委員會規劃指引屬於公開文件，因此無需把相關的指引夾附於每宗申請的文件內；他要求秘書處就有關安排，與相關人士聯絡。

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-TT/387 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 116 約地段第 3586 號 A 分段(部分)、第 3586 號 B 分段餘段、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉以存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/387 號)

簡介和提問部分

159. 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) 關設臨時貨倉以存放汽車零件，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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。據悉，在申請地點內原有的樹羣和植物已被清除，並以混凝土鋪築地面代替。現有的景觀資源和特色已受到嚴重影響。批准這宗申請，可能會鼓勵申請人在提交規劃申請前在申請地點進行同類的改動，累積影響所及，會損害該區的整體現有景觀資源和特色。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」)接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關申請用途不符合規劃意向及有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 38 的規定(城規會規劃指引編號 38)；以及批准這宗申請，會立下不良先例；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。所申請的用途不符「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；申請書也沒有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；有關發展與四周主要具鄉郊特色的土地用途並不協調；散布在申請地點內的貨倉、露天貯物場、工場及停車場大多是嫌疑違例發展，規劃事務監督可對其採取強制執行行動；有關申請用途不符合城規會規劃指引編號 38，因為就環境和景觀而言政府部門對這宗申請有負面意見；申請人未能證明有關發展不會對四周地區造成負面的環境及景觀影響；批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內同類申請激增；批准這類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

160. 一名委員詢問，倘申請地點未取得有效規劃許可而繼續用作有關申請用途，當局會否對申請人採取任何行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應說，規劃事務監督會對有關違例發展採取強制執行行動。區先生回應主席的問題時表示，規劃署會對申請地點採取強制執行行動，現尚未就此發出「強制執行通知書」。

商議部分

161. 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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，該有關意向主要是保護鄉郊地區的特色。申請書內沒有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) 所申請的用途不符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 38 的規定。申請人亦未能證明有關發展不會對四周地區造成負面的環境及景觀影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請激增。批准這類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

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-TYST/808 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗
唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)
及第 2388 號餘段(部分)
闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/808 號)

簡介和提問部分

162. 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) 擬闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東北面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計擬議發展會造成環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料的擬議用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得在申請地點進行露天貯物活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電子廢物；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)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；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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) 如在上述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)、(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；以及
- (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。」

165. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/809 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 2059 號的鄰近政府土地闢設宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/809 號)

簡介和提問部分

166. 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) 擬闢設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請書並無包括保育樹木及美化環境建議，因此未能確定會否對現有景觀造成影響，以及能否合理地紓解有關影響。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」)收到兩份公眾意見書，分別來自附近一個住宅羣的業主立案法團和一名個別人士。前者對專線小巴服務、過量廢物及「竹林明堂」入口附近的廢物管理不當表示關注；後者反對這宗申請，理由是申請書未有提供足夠的背景資料，以及應在申請地點進行房屋發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時許可，而非永久的許可。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園起對這宗申請有些保

留，但是申請地點劃為「住宅(乙類)1」地帶，主要意向是作中等密度的近郊住宅發展，而且對美化環境方面的關注，可藉施加相關的規劃許可附帶條件得以解決。然而，「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「元朗南研究」)正檢討申請地點的日後用途，倘現時就這宗申請批准在申請地點永久關設該宗教機構，會導致在元朗南研究提出建議之前先做決定。因此，可考慮批給為期三年的臨時規劃許可。此外，有關發展只涉及使用一些預製的房屋組件，不會進行打樁工程。至於表示反對的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而且預計不會造成負面影響，此外，上述評估亦相關。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 小組委員會備悉元朗南研究並無確實的落實時間表，而申請地點位處尚未批出的政府土地範圍內，一旦有已核准發展計劃，便可收回。主席建議可考慮給予永久的規劃許可，而非僅三年的臨時規劃許可，並就相關的規劃許可附帶條件作出相應修訂。主席又建議可加入一項指引性質的條款，提醒申請人元朗南研究正檢討申請地點的長期用途，而申請地點日後或會被收回，以落實核准的發展計劃。

169. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年九月三十日止；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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實保育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
- (b) 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

- (c) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

170. 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，以及下列的附加條款：

- 「(j) 由於當局正根據「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」檢討申請地點的長期用途，申請人須留意，申請地點日後或會被收回以落實核准發展計劃；

- (k) 申請人須留意不得於申請地點的空曠地方使用廣播系統；以及

- (l) 申請人須留意不得於申請地點進行焚燒活動。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

171. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年九月三十日下午二時三十分舉行的
第 565 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年九月十四日
第 564 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」)二零一六年九月十四日第 564 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/12

申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/21》，把位於上水地段第 2 號餘段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(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/12 號)

3. 秘書報告，這宗申請由中建企業有限公司(下稱「中建公司」)主席許世勳先生提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和

雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 目前與與中建公司和劉榮廣伍振民公司有業務往來。 |

4. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於符展成先生和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

5. 小組委員會亦得悉申請人於二零一六年八月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL/12

把劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大棠路第 120 約地段第 1715 號 C 分段餘段(部分)、第 1715 號 C 分段第 2 小分段、第 1716 號 A 分段、第 1717 號 D 分段(部分)及第 1722 號的申請地點
改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL/12 號)

7. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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：

符展成先生 — 目前與弘達公司和景藝公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來。

8. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士尚未到席。小組委員會同意，由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

9. 小組委員會亦得悉申請人於二零一六年九月八日要求城市規劃委員會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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 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。

西貢及離島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LWKS/2 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山下羗山第 311 約地段第 288 號闢設臨時貨倉(存放建築材料、製成品及工具)和製造工場及作住用用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-LWKS/2 號)

11. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與相關政府部門聯絡，了解各部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/263 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 676 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/SK-HC/263 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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 9 段及附錄 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點具復耕潛力，故不支持這宗申請。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」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而且該處的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申

請地點及其附近一帶並沒有活躍的農耕活動。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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二零二零年九月三十日止；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：

「如申請人所建議設置化糞池，而化糞池位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

16. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLW/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢大浪灣
鹹田第 275 約地段內的政府土地
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-TLW/6A 號)

17. 小組委員會得悉申請人於二零一六年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決相關政府部門意見所涉及的問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自

上次延期後，申請人曾提交進一步資料回應相關政府部門的意見。

18. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給申請人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。

[黎慧雯女士和雷賢達先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉振謙先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生此時獲邀到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/161 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 293 號 B 分段
第 1 小分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/161 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，以及申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則反對這宗申請，理由主要是擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例；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。申請地點非常接近華山村的「鄉村式發展」地帶和中心區，附近地方有多宗已獲批准的小型屋宇申請，有關小型屋宇正處於不同的發展階段。申請地點亦涉及先前一宗小型屋宇發展申請(編號 A/NE-FTA/105)，該宗申請獲小組委員會批准，其小型屋宇批建申請已進入後期階段。在申請地點附近同一「農業」地帶的範圍內／部分範圍內有 19 宗同類申請，於二零零八至二零一四年間全部獲小組委員會批准。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

20. 一名委員表示，鑑於申請地點附近的地方先前有一些小型屋宇發展申請獲得批准，因此不反對這宗申請。然而，考慮到華山村有約 3.8 公頃充足的土地可供發展小型屋宇，小組委

員會或須審慎考慮日後的同類申請，以確保小型屋宇發展不會在區內擴散。

21. 一名委員察悉這宗申請擬建的小型屋宇可能類似文件圖 A-4 所示的毗鄰小型屋宇發展項目，涉及填土工程，於是詢問有關工程會否對該區的排水造成累積影響。主席回應說，在農地發展小型屋宇往往須進行填土工程，該名委員所關注的問題可藉施加排水方面的規劃許可附帶條件(b)項解決。

商議部分

22. 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二零二零年九月三十日止；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。」

23. 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。

[關偉昌先生此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/162 擬在劃為「農業」地帶的上水天平山第 51 約地段第 517 號餘段(部分)、第 518 號餘段(部分)、第 521 號餘段(部分)及第 523 號餘段臨時露天存放建築材料及存放建築材料和工具，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/162 號)

簡介和提問部分

24. 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) 擬議的臨時露天存放建築材料及存放建築材料和工具，並闢設附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮錄如下：
 - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有通道和食水供應，可用作溫室種植或植物苗圃；
 - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。從二零一三年的航攝照片所見，在申請人提出申請之前，申請地點和周邊地區的植物已被清除。批准申請會為同類申請立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可之前清除植

物，對區內的景觀資源和特色造成不良影響；以及

- (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 23 份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對申請沒有意見。其餘的意見書由嘉道理農場暨植物園公司、一個關注組織和 20 名個別人士提交，表示反對或關注申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會對交通、排水和環境有不良影響；會對鄰近村民造成道路安全問題；會令農地減少；以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，華山村的居民代表基於交通理由反對這宗申請。上水區鄉事委員會主席、三名原居民代表和上水鄉的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請亦不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響，以及政府部門和區內人士對這宗申請都有負面意見。批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 申請不符合該區的「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，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。申請書沒有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編號13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的環境和景觀有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 10 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/85 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 D 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/86 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/87 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1642 號 F 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/85 至 87A 號)
-

27. 小組委員會得悉這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，三個申請地點非常接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近一帶可見到農業活動。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/NE-PK/85 和 86 這兩宗申請各收到六份公眾意見書，就編號 A/NE-PK/87 的申請收到八份公眾意見書。一名北區區議員表示支持全部申請，因為可利便村民。上水區鄉事委員會主席則對這些申請表示沒有意見。由三名個別人士提交的意見書(一份關於全部申請，兩份只關於編號 A/NE-PK/87 的申請)表示反對有關申請，理由是應把村地預留給同一宗族的原居村民，而編號 A/NE-PK/87 的申請所涉地點位於雞嶺的「鄉村範圍」外。其他三份公眾意見書分別由創建香港和兩名個別人士提交，他們都反對這三宗申請，理由主要包括擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點應作農業用途；申請人未有提交技術評估；擬建小型屋宇並非用作應付各申請人的住屋需要；以及批准這些申請會為區內同類申請立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，有一名北區區議員表示反對所有申請，因為擬建小型屋宇會令周圍農地的水浸情況惡化。另有一名北區區議員和雞嶺原居民代表表示支持這三宗申請，而上水區鄉事委員會主席和雞嶺居民代表則對這些申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為全部擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在雞嶺的「鄉村範圍」內，而該處的「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小型屋宇的預測需求。二零零一年至二零零六年間，在這些申請地點附近同一「農業」地帶內共有 58 宗同類申請獲小組委員會批准。自那些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。關於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

29. 一名委員留意到文件中圖 A-2a 註明現有河道旁設有 15 米至 30 米的緩衝距離，而編號 A/NE-PK/87 的申請所涉地點正位於 15 米緩衝距離範圍內，遂詢問有關的緩衝距離是什麼規定。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，根據環境保護署(下稱「環保署」)《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「專業守則第 5/93 號」)的規定，為免小型屋宇發展對河道造成負面影響，必須設定緩衝距離。由於現有河道建有路堤，小型屋宇發展項目的化糞池位置必須距離河道至少 30 米。有鑑於此，申請人已建議搬遷化糞池，以符合環保署專業守則第 5/93 號的規定。環保署不反對申請人的建議。

30. 該委員再問，編號 A/NE-PK/85 那宗申請的申請人是否已獲相關土地擁有人同意建造化糞池。鄧先生回應說，編號 A/NE-PK/85 的申請所涉地點可容納該化糞池，不會侵進 30 米緩衝距離範圍內。

31. 一名委員就文件中圖 A-4a 所示的路面提出問題。譚先生回應說，該路面由區內村民鋪築，是用作通往這些申請地點附近一幢臨時構築物的行人徑。

32. 一名委員詢問，住宅廢水會否排入公共污水渠抑或直接排入河道；另外，是否須在規劃許可加入附帶條件，規定申請人必須把小型屋宇的排水渠接駁至日後建成的公共污水渠。環保署首席環境保護主任(策略評估)黃傳輝先生回應說，擬建小型屋宇所產生的住宅污水須全部排放至擬設的化糞池。

33. 該委員再提問，由於小型屋宇的業主將獲簽發排水工程豁免證明書，他們無須承諾會在日後建造污水駁引設施至公共污水渠。該委員建議，日後應把有關規定訂為條款，並納入所有小型屋宇批地文件內，以確保小型屋宇的業主會建造這些污水駁引設施。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應說，現時這三宗申請並沒有資料指明日後若公共污水渠建成，申請人必會把已落成的小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。主席說，地政總署處理有關的批地申請時，應留意該委員的建議。

商議部分

34. 一名委員認為，相關政府部門之間應設立機制，確保所有小型屋宇的排污設施須接駁至公共污水渠，以盡量減少對鄉郊環境造成的負面影響。

35. 黃傳輝先生回應說，小組委員會批准的小型屋宇發展申請全部會遵從專業守則第 5/93 號訂明的規定，而獲地政總署批准的小型屋宇則須遵從批地文件訂明的條款，管理小型屋宇的污水排放。

36. 一名委員認為，雖然擬建化糞池的位置和污水排放的管理會符合專業守則第 5/93 號訂明的規定，但擬建小型屋宇位於現有河道旁 15 米至 30 米的緩衝距離範圍內不理想。該委員關注到是否有機制可確保申請人在申請獲批准後會時刻遵從有關規定。

37. 基於有部分委員對小型屋宇的污水排放表示關注，主席請環保署和地政總署的代表在另一次會議向委員簡介關於小型屋宇現行的污水排放管理和設置化糞池的規定。

38. 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，批准這三宗申請。三項規劃許可的有效期均至二零二零年九月三十日止；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。三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。」

39. 小組委員會亦同意告知三名申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/552 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1106 號餘段(部分)及第 1107 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/552 號)

40. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父在坪輦地區與他人共同擁有兩個地段的土地。

41. 小組委員會得悉申請人已要求延期考慮這宗申請，故同意黎庭康先生可留在席上。

42. 小組委員會得悉申請人於二零一六年九月十四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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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 14
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/585 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石上村第 10 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-LT/585 號)

44. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四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回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 15
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/589

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村
第 19 約地段第 1014 號 C 分段、
第 1014 號 D 分段、第 1014 號 E 分段、
第 1014 號 F 分段、第 1014 號餘段、
第 1015 號 C 分段、第 1015 號 D 分段、
第 1015 號 E 分段、第 1015 號 F 分段及
第 1015 號餘段興建五幢屋宇
(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/NE-LT/589 號)

46. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應各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。

47. 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 16
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/590 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第23約地段第682號A分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/590號)

簡介和提問部分

48. 城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方位於「農業」地帶內，復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。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六份分別由布心排村的原居民代表、創建香港和個別人士提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)；擬議發展會對景觀、交通和土力造成不良影響，申請人沒有提交影響評估報告；批准這宗申請

會立下不良先例；以及布心排村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；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。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇會對周圍地區的景觀和土力造成不良影響。由於「鄉村式發展」地帶仍有土地可用作發展小型屋宇，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。在現時這宗規劃申請提出之前，有人曾在申請地點砍伐樹木、清除植物和切削山坡。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關規劃意向是保存和保護良好的農地以便作農業用途，並且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。申請人並無提供有力理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇會對周圍地方的景觀和土力造成不良影響；
- (c) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致這類發展進一步佔用該區周圍的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降；以及

- (d) 布心排的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

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-TK/592 擬在劃為「康樂」地帶的
大埔龍尾 103A 號地下經營臨時商店及服務行業
(新鮮糧食供應店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/592 號)

簡介和提問部分

51. 城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 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」)收到十份由個別人士提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由主要是擬議用途不符合有關地帶的規劃意向，並會對交通、衛生、排水、噪音和廢物處理造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為該臨時商店及服務行業(新鮮糧食供應店)可予容忍三年。擬經營的新鮮糧食供應店主要是為附近的燒烤場提供服務，屬臨時性質，為期三年，預料不會妨礙該「康樂」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在有關處所作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)，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；
- (d) 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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

54. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/611

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
闢設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/611 號)

55. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十二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處理運輸署的意見和回應公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 19 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/901

擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬屎第 171 約地段第 365 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)

A/ST/902 擬在劃為「綠化地帶」的沙田馬屎第 171 約地段第 368 號
興建兩幢屋宇(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/ST/901 及 902 號)

57. 小組委員會得悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)的申請性質相似，兩個申請地點非常接近，都是位於同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別於申請編號 A/ST/901 所涉的地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇)及於申請編號 A/ST/902 所涉的地點興建兩幢屋宇(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(下稱「城規會」)收到一份反對這宗申請的公眾意見書，理由主要是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展會對該區的景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。至於負面的公眾意見，相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

59. 一名委員詢問馬屎的小型屋宇申請總數目，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應說，由於有關申請不

涉及小型屋宇發展，故沒有向地政總署查詢有關資料。不過，根據二零一四年所得資料，馬屎尚未處理的小型屋宇申請及未來十年小型屋宇的預測需求總數約為 40 幢。

60. 一名委員表示，根據文件的圖 A-3，該「鄉村式發展」地帶大部分地方尚未發展，因此並無理由批准在該「鄉村式發展」地帶外的新界豁免管制屋宇發展。此外，該委員詢問位於該「綠化地帶」及「鄉村範圍」內的現有建築物的性質。劉先生回應說，如文件圖 A-1 所示，馬屎的村落主要位於申請地點南面較遠處的「鄉村式發展」地帶另一部分的地方。沙田地政處表示，申請地點所涉及的地段擁有建屋權，因此在申請地點發展新界豁免管制屋宇一般可以接受。小型屋宇的需求並非評估有關申請時的考慮因素之一。至於該「綠化地帶」及「鄉村範圍」內的現有建築物，則屬住用建築物。

商議部分

61. 秘書補充說，根據文件第 9.1.1 段，申請地點屬舊批約地段，在集體政府租契內分別列為「廁所」及「荒地及屋宇」，根據政府租契，在申請地點發展新界豁免管制屋宇是准許的。地政總署對這兩宗申請不表反對。

62. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年九月三十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

「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。」

63. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意相關文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉振謙先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

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

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-KTS/422 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑第 100 約
地段第 641 號 D 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/422 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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」)收到三份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席及兩名個別人士。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而兩名個別人士則反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合有關地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，以及蕉徑村的「鄉村式發展」地帶可能沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。此外，有關地點接近蕉徑路，該路是蕉徑村的主要車輛通道。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

65. 一名委員說，擬議的小型屋宇位於河流附近，故詢問當局是否有訂下任何限制，規定河流兩岸與化糞池之間的緩衝距離。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生說，渠務署不反對這宗申請設置化糞池的建議。主席補充，若這宗申請獲得批准，建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人在符合地政總署署長要求的位置設置化糞池。

商議部分

66. 一名委員表示不反對這宗申請，原因是申請地點接近蕉徑村的主要車輛通道，以及先前有其他同類申請獲得批准。不過，由於蕉徑地區有活躍的農業活動，這名委員認為有需要保存該區的特色，而蕉徑村仍有土地發展小型屋宇。小組委員會同意日後考慮有關「農業」地帶的小型屋宇發展申請時，應顧及上述問題，以免小型屋宇發展在區內擴散。

67. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的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；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。」

68. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/522

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗錦田近長春新村第 107 約地段第 1763 號餘段(部分)、第 1764 號、第 1765 號、第 1766 號餘段(部分)、第 1767 號餘段(部分)、第 1768 號、第 1769 號、第 1770 號、第 1771 號餘段、第 1776 號餘段、第 1777 號餘段(部分)、第 1779 號、第 1780 號、第 1783 號(部分)、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1798 號、第 1799 號、第 1800 號、第 1801 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號、第 1806 號、第 1807 號、第 1819 號、第 1821 號、第 1834 號、第 1835 號、第 1836 號(部分)、第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)及第 1839 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層樓宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/522A 號)

69. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Bright Strong Ltd. 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、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」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及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五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
黎慧雯女士		
廖凌康先生	—	目前與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；
伍穎梅女士	—	為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來。

70. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生、黎慧雯女士、廖凌康先生及伍穎梅女士涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於李美辰女士並非涉及直接利益，而侯智恒博士則沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

71. 小組委員會備悉申請人於二零一六年九月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已提交有關交通、排水、環境及空氣流通方面的進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/523 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1634 號餘段(部分)、第 1635 號餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1639 號、第 1640 號(部分)、第 1647 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號(部分)及第 1676 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/523A 號)

73. 小組委員會備悉席上提交了文件的替代頁(文件第 7、13 和 14 頁)。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長認為申請人未有證明申請地點有足夠地方存放 350 輛私家車，亦沒有在圖則上劃出停車位和標明車輛迴轉處的尺寸；
 - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。根據實地視察，申請地點可作農業用途(例如溫室或植物苗圃)；

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點先前空置，與現有的樹木組成沙埔村的綠化緩衝區，但現已鋪築硬地面，並設置圍欄，用作車輛存放場。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在提出申請前對申請地點作類似改動。另外，該「農業」地帶目前是「鄉村式發展」地帶和「工業(丁類)」地帶之間的綠化緩衝區。批准這宗申請會對綠化緩衝區有負面影響，導致該區的景觀質素進一步下降。有關的美化環境建議亦不能接受；
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有一些保留，因為申請人提交的排水建議沒有足夠資料證明有關發展不會影響毗鄰地方的排水情況；以及
 - (v) 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」)共收到 25 份公眾意見書，分別來自錦田鄉事委員會、沙埔村原居民代表、泰來花園業主委員會、當地村民、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和市民大眾。他們都反對這宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提出有力理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；批准這宗申請有違政府復興農業的政策，而且會使再三出現的違例發展合法化，為同類規劃申請立下不良先例；有關發展會對周邊地區的排水、交通、生態和環境造成負面影響；沒有就所提交的技術評估諮詢區內人士；應以多層大樓吸納露天貯物用途；以及懷疑申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的個案；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。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展亦不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，也有區內人士反對這宗申請。申請人亦未能證明有關發展不會對交通、排水和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「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編號 13E，因為申請地點周邊的土地用途富鄉郊特色，當中夾雜住用構築物／民居、露天存放場／貯物場、貨倉、車輛停泊處、池塘、耕地／休耕農地和空置土地／荒地，有關發展與這些土地用途並不協調。申請地點先前亦從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有市民反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和景觀造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為其他同類申請立下不良先例，使此部分的「農業」地帶及／或「鄉村式發展」地帶的同類申請激增。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/524 在劃為「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1632 號(部分)及第 1693 號和毗連政府土地
臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/524A 號)

77. 小組委員會備悉席上提交了文件的替代頁(文件第 7、8、13 及 14 頁和圖 A-1)。

簡介和提問部分

78. 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) 臨時露天存放全新車輛(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長認為申請人沒有證明申請地點有足夠地方存放 130 輛私家車，亦沒有在圖則上劃出停車位和標明車輛迴轉處的尺寸；

- (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」)不支持這宗申請。申請在所涉地點進行的用途很可能會污染沙埔沼澤和干擾沼澤內的野生生物。從最近的實地視察可見，申請地點已鋪築硬地面，並已作申請的用途。這宗申請看似是「先破壞，後建設」的個案。從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍農業活動，而申請地點亦具復耕潛力；

 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點先前的植物已被清除並鋪築硬地面。從最近拍攝的實地照片可見，申請地點現時用作露天貯物場。現有的樹木在申請地點範圍內沿邊界分布。雖然預期所申請的用途不會進一步影響景觀，但批准這宗申請會為未提出申請而先改動申請地點的做法立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使周邊地區現時的景觀質素進一步下降。是否可以紓減所申請的用途對景觀的負面影響，則未能確知；

 - (iv) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有一些保留，因為申請人提交的排水建議中並沒有足夠資料證明有關發展不會影響毗鄰地方的排水情況；以及

 - (v) 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」)共收到 47 份公眾意見書，分別來自錦田鄉事委員會、沙埔村原居民代表、泰來花園業主委員會、世界自然基金會、一名元朗區議員、當地村民和市民大眾。他們都反對這宗申請，理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且

申請人沒有提出有力理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；批准這宗申請有違政府復興農業的政策，而且會使再三出現的違例發展合法化，為同類規劃申請立下不良先例；有關發展會對周邊地區的排水、交通、環境和生態造成負面影響；沒有就所提交的技術評估諮詢區內人士；應以多層大樓吸納露天貯物用途；以及懷疑申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的個案；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。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶、「綜合發展區」地帶和「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合有關「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編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，也有區內人士反對這宗申請。申請人未能證明有關發展不會對交通、生態、排水和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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「鄉村式發展」地帶、「綜合發展區」地帶和「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「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編號 13E，因為申請地點周邊的土地用途富鄉郊特

色，當中夾雜住用構築物／民居、露天存放場／貯物場、貨倉、車輛停泊處、池塘、耕地／休耕農地和空置土地／荒地，有關發展與這些土地用途並不協調。申請地點先前亦從未獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，亦有市民反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、生態、排水和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為其他同類申請立下不良先例，使此部分的「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及／或「鄉村式發展」地帶的同類申請激增。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/535 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔第 110 約地段第 5 號餘段(部分)、第 5 號 M 分段至 Z 分段、第 5 號 AA 分段至 AC 分段、第 5 號 AT 分段、第 5 號 AV 分段至 AZ 分段、第 5 號 BC 分段、第 6 號、第 8 號餘段(部分)、第 9 號餘段、第 9 號 B 分段至 H 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所
(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/535 號)

81. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

82. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/536 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 1786 號、第 1787 號 B 分段及
第 1787 號餘段關設臨時康體文娛場所
(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/536 號)

83. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

84. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/693 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/693B 號)

85. 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長莆村擁有一幢屋宇。

86. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

87. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理政府部門就交通、排污、視覺、景觀和環境方面所提出而尚未回應的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括新的保護樹木和美化環境建議、新的交通影響評估、新的污水處理檢討及提交回應各政府部門意見的列表。

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。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。由於這是申請人第三次要求延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/710 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 483 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號、第 490 號(部分)、第 491 號(部分)、第 492 號、第 493 號(部分)、第 494 號(部分)及第 506 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/710 號)

89. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇，而她已就此議項申報利益。小組委員會同意，由於黎慧雯女士的家人所擁有的物業並非直望申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

90. 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) 臨時露天存放建築機械，為期一年；
- (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撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點以東有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾；

- (ii) 漁農自然護理署署長從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點有道路出入口連接，可用作溫室及植物苗圃；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留。申請地點附近地區的景觀饒具鄉郊特色，但位於該劃為「農業」地帶的用地，有大量涉嫌違例的露天貯物場及臨時構築物。批准這宗申請或會鼓勵其他同類申請，累積影響所及，會進一步對該區現有的景觀特色造成負面影響；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共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、創建香港及一名個別人士。所有意見書均表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」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；這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)；批准這宗申請會與政府新推出的農業政策有所牴觸，並會為同類申請立下不良先例；以及有意見關注到申請地點可能有「先破壞、後發展」的情況；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。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，加上有政府部門對這宗申請提出負面意見，以及有區內人士反對申請。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性

質，會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區現有的景觀特色造成更多負面影響。

91. 主席備悉，按文件圖 A-3 所示，在申請地點附近地區有露天存放場／貯物場，並詢問為何露天貯物用途的申請未能獲得批准。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，附近地區夾雜常耕農地、零星民居、豬場及荒地。附近所有的露天存放場／貯物場均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對它們採取執管行動。

商議部分

92. 一名委員表示，倘這宗申請不獲批准，便可為小組委員會拒絕其他同類申請立下先例，令日後區內的露天貯物作業減少。該名委員得悉，申請地點不涉及先前的申請，而小組委員會亦曾拒絕一宗擬在該「農業」地帶作臨時露天貯物用途的同類申請。

93. 小組委員會備悉，申請地點位於規劃指引編號 13E 所指的第三類地區。「現有」和批准的露天貯物和港口後勤用途須予遏制。有關申請一般不會獲從優考慮，除非申請所涉的地點曾獲給予規劃許可。在申請地點附近一帶的所有露天存放場／貯物場均屬涉嫌違例發展，當局可對它們採取執管行動。小組委員會備悉，雖然申請地點已鋪築地面，但仍可用作溫室和植物苗圃，以及該區的整體規劃意向是保留土地作農業用途。

94. 小組委員會亦備悉，在該區的發展審批地區圖首次公布後，文件圖 A-2 所示的違例發展已出現。由於申請地點的露天貯物用途屬違例發展，當局現正對此採取執管行動。

95. 一名委員表示批准這宗申請會立下不良先例，並認為在考慮批准任何露天貯物用途的申請前，在適當情況下應先採取執管行動，清除違例發展。

96. 小組委員會亦備悉，規劃事務監督需要一些時間進行視察和搜集證據，以確定申請地點是否有違例發展。在採取執管行動前，會先向土地擁有人發出警告信。倘違例發展繼續存

在，則會發出法定通知書，要求在指定日期前中止違例發展。如法定通知書不獲遵從，根據《城市規劃條例》，即屬犯罪，有關人士可被處罰款。至於申請地點，當局已於二零一六年五月向有關違例發展的負責人發出強制執行通知書。

97. 秘書在回應委員的提問時表示，申請地點位於規劃指引編號 13E 所指的第三類地區，除非申請所涉的地點先前曾獲給予規劃許可，否則通常不會獲從優考慮。鑑於新界有部分地區的規劃情況不斷改變，當局或在有需要時檢討規劃指引編號 13E。

98. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」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，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/218 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 692 號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/218 號)

99. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應運輸署對交通事宜所表示的關注。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/247 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地保護區」地帶的
元朗米埔近攸美新村第 104 約
地段第 3054 號 B 分段餘段及第 3055 號
興建屋宇，並進行濕地生境發展連挖土及
填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/247C 號)

101. 秘書報告說，漁農自然護理署高級自然護理主任(北)張國偉先生獲邀與粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士一起出席會議。

102. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司國盛發展有限公司和 Well Glided Ltd. 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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與恒基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- | | | |
|-------|---|-----------------------------------------|
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學的司庫，該校曾獲恒基公司贊助。另外，在米埔加州花園擁有一個物業； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

103. 小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議，並同意由於符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，應請他們暫時離席。由於梁慶豐先生、鄒桂昌教授、李美辰女士和袁家達先生不涉及直接利益，而侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[符展成先生和廖凌康先生此時暫時離席，而黎慧雯女士則離席。]

簡介和提問部分

104. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀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：

背景

- (a) 申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建擬議屋宇，並進行濕地生境發展連填土及挖土工程；
- (b) 申請地點北面部分主要是魚塘和草地，南面部分則主要是長有植被的土地和農地，當中有一些農地住用構築物和臨時構築物；

- (c) 在《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上，申請地點劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶。在這個地帶內，發展「屋宇」、進行「濕地生境」發展和填土及挖土工程，均須取得規劃許可。申請地點不涉及任何先前的申請；

建議

- (d) 擬議發展包括(a)申請地點北面和東面部分的 3.8 公頃土地作濕地修復區；以及(b)申請地點南面部分的 4.3 公頃土地作低層和低密度住宅發展(下稱「發展地點」)。發展地點大部分位於濕地緩衝區(99.86%)，小部分則位於濕地保育區(0.14%)。申請人將於詳細的設計階段修訂發展地點的界線，使發展地點完全坐落在濕地緩衝區的界線內；

主要發展參數

- (e) 擬議發展項目的主要發展參數撮述如下：

總地盤面積	:	8.1 公頃
發展地點	:	4.3 公頃
濕地修復區	:	3.8 公頃
地積比率	:	0.2 倍
總樓面面積	:	16 200 平方米
建築物高度上限	:	三層(包括一層停車場)
屋宇數目	:	105 幢
計劃容納的人口	:	345 人
停車位數目：		
私家車車位	:	180
電單車車位	:	4
上落客貨車位	:	2
公用休憩區	:	2 220 平方米

濕地修復區

- (f) 濕地修復區將會提供濕地保育、改善和修復功能，並會增加 0.8 公頃濕地生境(由 3.0 公頃增至 3.8 公頃)。建議闢設一條約 15 米至 20 米闊的生態走廊，讓細小的濕地動物走動，並會聘請保育代理人負責管理濕地修復區。濕地修復區會有限度開放予公眾；

污水處理安排

- (g) 擬議住宅發展所產生的污水會排放到已計劃鋪設的牛潭尾污水幹渠。由於該條污水幹渠的發展時間表尚未敲定，申請人擬在申請地點設置臨時污水處理設施，作為臨時措施；

長遠的經費和管理

- (h) 申請人承諾會獨力承擔濕地修復區的長遠維修保養、管理和監察的責任，並建議向環境及自然保育基金注資一筆款項，為落實濕地修復計劃提供經費；

落實計劃

- (i) 擬議發展會分三期進行。第一期擬於二零一八年之前設置臨時濕地改善區，第二期擬於二零二零年之前設立濕地修復區，而第三期擬於二零二二年之前在發展地點建成擬議屋宇；

技術評估

- (j) 申請人提交了多份技術評估，包括濕地修復計劃、美化環境設計建議和保護樹木計劃、生態影響評估、視覺影響評估、交通影響評估、排水影響評估、污水影響評估和環境影響評估、總綱發展藍圖、園景設計總圖、獲批准的環境影響評估報告及環境許可證；

政府部門的意見

- (k) 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 VI，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

- (1) 在四個法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 135 份公眾意見書；

反對意見

- (m) 城規會收到 49 份反對這宗申請的意見書，分別來自三名元朗區議員、錦綉花園物業管理有限公司、七個環保組織、新田鄉事委員會、元朗昌威大廈業主立案法團、民主陣線、海華元朗服務中心、青龍村、竹園村和米埔村的村代表及六名個別人士。他們反對這宗申請的理由主要包括擬議發展會對環境、生態、濕地、魚塘、雀鳥的飛行路線、排污和交通有負面影響；緩衝方面的規劃不足以防止濕地修復區受人為干擾；擬議生態走廊的闊度不足；擬議發展會對黑臉琵鷺有負面影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及擬議發展會令青山公路和錦綉花園迴旋處的交通惡化；

支持的意見

- (n) 其餘 86 份意見書來自個別人士，表示支持這宗申請，理由主要包括擬議發展可恢復濕地的高生態價值，亦可保育自然環境；擬議發展和周邊環境協調，符合私人與公營機構合作的方式，亦符合「不會有濕地淨減少」原則的要求；可更好利用已荒廢的農地；以及可為附近居民改善當地的環境；以及

規劃署的意見

- (o) 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，並且與周圍的用途(即低層和低密度住宅發展)並非不協調。擬議發展大致符合有關「擬在后海灣地區內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為擬議發展符合在濕地的面積和功能上「不會有濕地淨減少」原則的要求，以及擬議發展和經處理的污水將會排放到牛潭尾排水渠，不會令后海灣的污染量淨增加。在申請人提交的濕地修復計劃中，濕地修復區的長遠管理和維修保養與落實私人與公營機構合作計劃的經費安排大致配合。在交通、排水、排污、環境、保育、城市設計和美化環境、消防安全和建築物方面，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

105. 漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生補充說，擬議發展的環境影響評估報告已根據《環境影響評估條例》獲得批准，申請人須跟進多項落實建議的詳細規定。這宗申請的擬議發展大致符合獲得批准的環境影響評估報告所載的建議計劃。因此，漁護署不反對這宗申請。

私人與公營機構合作的方式和環境及自然保育基金

106. 兩名委員詢問有關擬議濕地修復區的長遠管理詳情，包括私人與公營機構合作的方式和環境及自然保育基金，張國偉先生回應說，環境及自然保育基金乃根據《環境及自然保育基金條例》設立，環境局局長是環境及自然保育基金的受託人。擬議發展是私人與公營機構合作計劃，申請人會建造擬議濕地修復區，並會向環境及自然保育基金注資一筆款項。環境及自然保育基金委員會負責管理的每年投資回報，連同政府注資的種子基金，可向提出申請的環保項目和活動提供經費。申請人委派的管理代理人將會向環境及自然保育基金申請撥款，以落實已獲接受的濕地修復計劃。

107. 一名委員詢問如何釐定申請人向環境及自然保育基金注資的金額，另一名委員則詢問有什麼準則計算注資金額，以及是否有關於計劃項目倡議人向環境及自然保育基金下每個計劃項目注資的公開資料，特別是申請人向擬議濕地修復區的長遠管理直接注資的資料。張先生回應說，申請人會和環境及自然保育基金委員會共同協議注資的金額。總體而言，申請人會按照由申請人擬備和已獲接受的濕地修復計劃制訂每年的預算，申請人注資的金額會足以讓已獲接受的濕地修復計劃一直運作最少 50 至 70 年。由於申請人和環境及自然保育基金委員會共同協議的金額可能涉及機密資料，故不會公開讓公眾查閱。

108. 擔任環境及自然保育基金委員會成員的一名委員指出，環境及自然保育基金委員會轄下有多個審批小組，負責審批不同類別的計劃項目，包括節能、研究、減少廢物及環境教育和社區參與。倘計劃項目需要超過 200 萬港元的經費支持，便須由環境及自然保育基金委員會審批。環境及自然保育基金的網站載有所有已獲批准的計劃項目資料。張先生補充說，有關審批程式和準則亦可在環境及自然保育基金的網站瀏覽。

109. 主席詢問有關土地業權的事宜，張先生回應說，申請人仍然是濕地修復區的土地擁有人，並負責濕地修復區的長遠管理，而住宅發展項目的擁有人則無須就此負上責任。

110. 一名委員詢問並關注倘管理代理人提交的撥款申請不獲環境及自然保育基金委員會批准，濕地修復區的長遠管理如何執行。張先生回應說，根據現行機制，倘撥款申請不獲環境及自然保育基金委員會批准，漁護署會代表申請人，協助物色另一名管理代理人向環境及自然保育基金委員會申請撥款。如暫時未能物色到合適的管理代理人，漁護署會臨時負責管理濕地修復區，直至有合適的管理代理人可擬備和提交撥款申請，確保已獲接納的濕地修復計劃可以繼續執行。

111. 一名委員詢問濕地管理的事宜，張先生回應說，所涉及的工作不會太密集，以盡量減少濕地受人為干擾；工作主要是清除野草和挖除淤泥以維持魚塘的水深高度，以及按需要放入魚苗。

發展地點與濕地修復區的鄰接情況

112. 一名委員注意到發展地點內的車輛通道較私人花園低一層，並詢問環境保護署是否有異議。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，車輛通道的地面水平較低，可減低屋宇的絕對建築物高度，亦可以盡量減少對環境和景觀的負面影響。申請人建議設置抽水站，把車輛通道的雨水抽起後再排往排水渠，環保署擬議車輛通道的設計不表反對。

113. 另一名委員詢問，發展地點與濕地修復區的鄰接情況，以及發展地點的地面徑流會否流入濕地修復區的魚塘。錢女士回答說，發展地點和濕地修復區之間設有一個五米緩衝區，其內會種植樹木和蘆葦叢，以免發展地點對濕地生境和動物造成任何影響。沿申請地點的南面和西面界線亦會設置種有植物的三米緩衝區，以便把申請地點和攸學路分隔。張先生補充說，車輛通道和濕地修復區會被擬建的屋宇連私人花園和種有植物的五米緩衝區分隔。申請人會按漁護署的要求攔截發展地點的地面徑流，以免地面徑流流入濕地修復區。

114. 同一名委員詢問，用作攔截發展地點地面徑流的排水渠是否沿發展地點的界線而設，位於私人花園與種有植物的緩衝區之間。錢女士回答說，環保署和建議加入的規劃許可附帶條件均要求申請人向相關政府部門提交經修訂的排水影響評估，以供審批。

擬議生態走廊

115. 一名委員詢問，自環境影響評估報告根據《環境影響評估條例》獲得批准後，設於申請地點東南角落的擬議生態走廊是否已予擴闊。錢女士回應說，根據已獲批准的環境影響評估報告，該計劃的擬設生態走廊的闊度是 9 米至 19 米。按照現時計劃，擬議生態走廊已擴闊為 15 米至 20 米。設立擬議生態走廊的主要目的，是為牛潭尾排水渠和整個后海灣濕地系統之間提供連接地方，讓野生動物走動。張先生補充說，雖然環境影響評估報告已獲批准，申請人仍須檢討發展的布局設計和擴闊擬議生態走廊。根據文件的繪圖 A-3，位於東面的擬議生態走廊和若干魚塘可作為較闊的野生雀鳥走廊。雖然一般是生

態走廊越闊越好，但漁護署認為就這宗申請而言，擬議生態走廊修訂後的闊度可以接受。

116. 同一委員又詢問，15 米闊的生態走廊是否包括種有植物的五米緩衝區，以及魚塘北面的構築物是什麼。張先生回應說，種有植物的五米緩衝區是擬議生態走廊的一部分；錢女士則說有關構築物是攸美新村的現有村屋。

117. 主席詢問擬議生態走廊東面的魚塘所在地方劃作什麼用途地帶，錢女士回應說，大部分魚塘劃為「自然保育區」地帶，另在擬議生態走廊最狹窄部分的旁邊有數個魚塘，劃為「康樂」地帶，過往並沒有任何涉及這個地帶的發展獲批給規劃許可。

商議部分

118. 為回應一名委員對發展地點的地面徑流的關注，主席提議倘申請獲得批准，小組委員會可修訂建議加入的規劃許可附帶條件，規定排水建議必須符合環保署署長和渠務署署長的要求，並且加入一項指引性質的條款，提醒申請人地面徑流不得流入濕地修復區的水體。

119. 一名委員認為擬議生態走廊的闊度不足，因為走廊最狹窄的部分產生樽頸位，影響雀鳥的飛行路線，因此該委員建議發展地點東南角落的屋宇應予刪除，並且縮減申請地點東南界線部分屋宇的私家花園面積，以確保擬議生態走廊最狹窄部分的闊度與其餘部分相同。不過，一名委員則認為申請人可能難以檢討東南角落四幢屋宇發展的布局設計，因為這些屋宇全部被濕地修復區包圍。主席認為可以彈性處理，把這四幢屋宇稍向南移，以減低雀鳥飛行路線的「樽頸」影響。小組委員會注意到倘申請獲得批准，申請人須履行規劃許可附帶條件，包括提交經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的生態影響評估報告和經修訂的濕地修復區。這些規劃許可附帶條件可讓申請人進一步檢討和擴闊擬議生態走廊。主席亦建議可加入一項指引性質的條款，要求申請人進一步擴闊擬議生態走廊。

120. 經商議後，小組委員會同意加入兩項指引性質的條款，一項要求申請人檢討發展地點的布局設計，以便進一步擴闊擬

議生態走廊，而另一項則要求申請人確保地面徑流不會流入濕地修復區的水體。小組委員會亦同意修訂規劃許可附帶條件(d)項，規定排水建議必須符合環境保護署署長和渠務署署長的要求。

121. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)至(g)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關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景設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的生態影響評估並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估並落實當中所載的排水建議和其他所需的防洪措施，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實經修訂的濕地修復計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並提供擬議發展項目的停車位、電單車車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 提交並落實經費安排建議，確保濕地修復區可獲長遠管理和維修保養，而有關情況必須符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (i) 在申請人履行規劃許可附帶條件(h)項而有關情況符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求前，任何為擬議發展進行換地及／或契約修訂，即使獲地政總署署長審議及批准，也不得執行。」

122. 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和以下新增的條款：

「(i) 申請人須進一步擴闊擬議生態走廊；以及

(j) 申請人須確保發展地點的地面徑流不會流入濕地修復區的水體。」

[主席多謝高級自然護理主任(北)張國偉先生和粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

[李美辰女士、黎庭康先生、侯智恒博士、雷賢達先生和梁慶豐先生於此時離席。]

[符展成先生和廖凌康先生此時返回席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/331

在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約的政府土地
臨時露天存放豬油缸(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/331B 號)

123. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間提供更多資料以回應所收到的政府部門意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料，回應運輸署就豬油廠／擬議臨時露天存放豬油缸對交通影響的意見，以及支持這宗申請的進一步理由。

124. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/340 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/340 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

126. 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。

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/301 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村
第 130 約地段第 190 號 D 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/TM-LTY Y/301B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議小型屋宇的覆蓋範圍看似會橫越一條窄路或通道，這樣可能會影響別人前往其他物業或阻塞緊急通道；這宗申請並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；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。擬議小型屋宇大致符合「住

宅(戊類)」地帶的規劃意向，亦很可能不會出現工業與住宅用途接鄰的潛在問題。這宗申請亦符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在新慶村、青磚圍及屯子圍的「鄉村範圍」內，而有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。至於負面的公眾意見，提意見人所述的「通道」應是現有的渠道，不會在擬議小型屋宇覆蓋範圍之下，而上述規劃評估亦相關。

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的提問時說，申請地點北面有一個停車場。該委員續問，停車場會否對擬議小型屋宇造成負面的噪音影響。黃女士回應說，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見，並預期擬議小型屋宇不會受到負面的環境影響。

商議部分

129. 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二零二零年九月三十日止；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。有關的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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

130. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SKW/95 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏村第 375 約地段第 1289 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/YL-SKW/95 號)

簡介和提問部分

131. 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 11 段及附錄 IV。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」)收到兩份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員及一名個別人士；前者表示沒有意見，後者則反對這宗申請，其主要反對理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，對該區的現有景觀造成負面影響，以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於「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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」以內，申請地點／小型屋宇的覆蓋範圍亦大部分坐落在「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點鄰近現有鄉村羣，即使有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足夠作小型屋宇發展之用，亦可從寬考慮這宗申

請。此外，擬議小型屋宇只有小部分覆蓋範圍侵佔「綠化地帶」，亦不會涉及任何砍樹或大型的清除植被工程，因此，擬議小型屋宇對有關「綠化地帶」的完整性影響輕微。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年九月三十日止；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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點闢設化糞池，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

134. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/492 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門震寰路 9 號好收成工業大廈地下二號工場
經營商店及服務行業(傢俬陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/492 號)

簡介和提問部分

135. 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) 擬經營的商店及服務行業(傢俬陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全的角度不支持這宗申請，原因是倘批准這宗申請，該幢大廈地下一層的合計商用樓面面積便會超過 460 平方米。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，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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D。由於該幢大廈已裝設灑水系統，因此地下一層的准許合計商用樓面面積的上限為 460 平方米。鑑於在同一大廈地下一層亦有一宗獲批准作「商店及服務行業(傢俬陳列室)」用途的申請(編號 A/TM/489)，涉及的總樓面面積為 300 平方米。因此，倘把現時這宗申請的相關處所的 270 平方米一併計入，便會超出 460 平方米的准許上限。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「申請處所的「商店及服務行業」用途並不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發

展」的城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為所涉的總樓面面積計入合計商用樓面面積後已超出 460 平方米的准許上限。從消防安全的角度而言，有關的「商店及服務行業」用途不可接受。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1040 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 298 號餘段(部分)
關設臨時訓練中心連附屬地盤辦公室及機械維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1040 號)

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

簡介和提問部分

139. 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) 擬關設臨時訓練中心連附屬地盤辦公室及機械維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 從生態角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留；而從農業角度而言，亦不支持這宗申請。申請地

點的通道和供水設施良好，具復耕潛力。雖然擬議發展不會涉及大型建築工程，但在緊鄰鷺鳥林的地方操作大型機械，可能會移除及／或破壞可供築窩巢的樹木／植物，以及產生噪音、眩光、視覺及／或人為方面的滋擾，以致影響鷺鳥林的生態環境。此外，由於擬議發展涉及機械維修活動，會排放未經處理的地面水及／或其他污水／廢水至附近的溪流及下游的后海灣，漁護署署長亦對申請地點以外地方可能受到的影響表示關注；

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。擬議發展與四周環境及其規劃用途不相協調。申請地點西面部分原為常耕農地，東面部分則有樹木，但申請地點現已清理和平整地台，對景觀有所影響。批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他發展項目申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體景觀特色質素下降；
 - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點 100 米範圍內有民居，在申請地點內操作重型機械可能會對附近居民造成噪音的不良影響；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，規劃署收到九份公眾意見書，分別由香港觀鳥會、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、環保觸覺及一名公眾人士提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與鄰近鄉郊環境不相協調；不應容忍「先破壞、後建設」的做法；擬議發展會對附近住戶造成滋擾；沒有提交技術評估；批准這宗申請，會為其

他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降；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。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及申請人未能證明擬議發展不會對生態、景觀、排水及環境造成負面影響。批准這宗申請會令公眾誤以為當局姑息「先破壞」的行為，鼓勵同類違例發展，因而立下不良先例。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，其累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書沒有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發展不會對生態、景觀、排水和環境有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1044 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村深灣路第 128 約地段第 126 號、第 127 號及第 128 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、建築機械和工程車輛，以及存放防火材料，並闢設機械維修工場、建築材料裝配工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1044 號)

142. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

143. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

144. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1045 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村深灣路第 128 約地段第 129 號 B 分段(部分)闢設臨時挖土機訓練中心連附屬地盤辦公室和機械維修工場，以及露天存放挖土機(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1045 號)

145. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已離席。

146. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

147. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1046 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 823 號 B 分段餘段(部分)、第 826 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 829 號 A 分段(部分)、第 829 號 B 分段(部分)、第 830 號餘段(部分)、第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、第 834 號、第 837 號 B 分段餘段(部分)、第 838 號(部分)及第 839 號(部分)臨時露天存放汽車和關設地盤辦公室，以及存放汽車零件、進行汽車檢驗，並關設維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1046 號)

148. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶擔任董事的公司在廈村持有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

149. 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) 臨時露天存放汽車和關設地盤辦公室，以及存放汽車零件、進行汽車檢驗，並關設維修工場，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，因為沿有關通道(即屏廈路)一帶有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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(下稱「城規會」)沒有接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時露天存放汽車和闢設附屬地盤辦公室的用途可予容忍三年。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而已證明屬實的環境投訴，而且已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

150. 申請地點先前獲批的規劃許可已被撤銷，因為申請人未能履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。一名委員就此詢問，那宗申請於二零一四年獲批准但為何要等兩年才被撤銷，而申請人在這宗申請中有否處理相關的消防安全問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，除有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件外，申請人已履行上一次申請的所有附帶條件。在這宗申請中，申請人已藉加設水缸和消防泵房來加強消防裝置，以處理有關消防安全的關注事宜。

商議部分

151. 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屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，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現有的排水設施；

- (e) 在三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年三月三十日或之前)落實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一六年十二月三十日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月十一日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月三十日或之前)，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；
- (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)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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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。」

152. 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 40

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1047 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1808 號餘段、第 1809 號、第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號、第 1819 號、第 1820 號、第 1821 號、第 1822 號、第 1823 號及第 1825 號臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1047 號)

153. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

154. 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) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沿通道(即屏廈路)一帶有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時露天存放建築材料及闢設附屬地盤辦公室的用途，可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，並無收到關於申請地點環境方面證明屬實的投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的環境滋擾。

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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)提交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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實保育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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月十一日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 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。」

157. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V1 所載的指引性質的條款。

[廖凌康先生此時離席。]

158. 主席說，由於城市規劃委員會規劃指引屬於公開文件，因此無需把相關的指引夾附於每宗申請的文件內；他要求秘書處就有關安排，與相關人士聯絡。

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-TT/387 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第 116 約地段第 3586 號 A 分段(部分)、第 3586 號 B 分段餘段、第 3587 號(部分)及第 3588 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉以存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/387 號)

簡介和提問部分

159. 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) 關設臨時貨倉以存放汽車零件，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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。據悉，在申請地點內原有的樹羣和植物已被清除，並以混凝土鋪築地面代替。現有的景觀資源和特色已受到嚴重影響。批准這宗申請，可能會鼓勵申請人在提交規劃申請前在申請地點進行同類的改動，累積影響所及，會損害該區的整體現有景觀資源和特色。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」)接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關申請用途不符合規劃意向及有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 38 的規定(城規會規劃指引編號 38)；以及批准這宗申請，會立下不良先例；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。所申請的用途不符「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；申請書也沒有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；有關發展與四周主要具鄉郊特色的土地用途並不協調；散布在申請地點內的貨倉、露天貯物場、工場及停車場大多是嫌疑違例發展，規劃事務監督可對其採取強制執行行動；有關申請用途不符合城規會規劃指引編號 38，因為就環境和景觀而言政府部門對這宗申請有負面意見；申請人未能證明有關發展不會對四周地區造成負面的環境及景觀影響；批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內同類申請激增；批准這類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

160. 一名委員詢問，倘申請地點未取得有效規劃許可而繼續用作有關申請用途，當局會否對申請人採取任何行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應說，規劃事務監督會對有關違例發展採取強制執行行動。區先生回應主席的問題時表示，規劃署會對申請地點採取強制執行行動，現尚未就此發出「強制執行通知書」。

商議部分

161. 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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，該有關意向主要是保護鄉郊地區的特色。申請書內沒有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) 所申請的用途不符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 38 的規定。申請人亦未能證明有關發展不會對四周地區造成負面的環境及景觀影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請激增。批准這類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

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-TYST/808 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗
唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)
及第 2388 號餘段(部分)
闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/808 號)

簡介和提問部分

162. 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) 擬闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東北面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計擬議發展會造成環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為闢設臨時貨倉以存放建築機械及建築材料的擬議用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

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，至二零一九年九月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得在申請地點進行露天貯物活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電子廢物；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)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(即在二零一七年六月三十日或之前)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(即在二零一七年三月三十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年六月三十日或之前)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；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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) 如在上述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)、(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；以及
- (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。」

165. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/809 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 2059 號的鄰近政府土地闢設宗教機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/809 號)

簡介和提問部分

166. 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) 擬闢設宗教機構；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請書並無包括保育樹木及美化環境建議，因此未能確定會否對現有景觀造成影響，以及能否合理地紓解有關影響。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」)收到兩份公眾意見書，分別來自附近一個住宅羣的業主立案法團和一名個別人士。前者對專線小巴服務、過量廢物及「竹林明堂」入口附近的廢物管理不當表示關注；後者反對這宗申請，理由是申請書未有提供足夠的背景資料，以及應在申請地點進行房屋發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時許可，而非永久的許可。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園起對這宗申請有些保

留，但是申請地點劃為「住宅(乙類)1」地帶，主要意向是作中等密度的近郊住宅發展，而且對美化環境方面的關注，可藉施加相關的規劃許可附帶條件得以解決。然而，「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」(下稱「元朗南研究」)正檢討申請地點的日後用途，倘現時就這宗申請批准在申請地點永久關設該宗教機構，會導致在元朗南研究提出建議之前先做決定。因此，可考慮批給為期三年的臨時規劃許可。此外，有關發展只涉及使用一些預製的房屋組件，不會進行打樁工程。至於表示反對的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而且預計不會造成負面影響，此外，上述評估亦相關。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 小組委員會備悉元朗南研究並無確實的落實時間表，而申請地點位處尚未批出的政府土地範圍內，一旦有已核准發展計劃，便可收回。主席建議可考慮給予永久的規劃許可，而非僅三年的臨時規劃許可，並就相關的規劃許可附帶條件作出相應修訂。主席又建議可加入一項指引性質的條款，提醒申請人元朗南研究正檢討申請地點的長期用途，而申請地點日後或被收回，以落實核准的發展計劃。

169. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年九月三十日止；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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實保育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
- (b) 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

- (c) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

170. 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，以及下列的附加條款：

- 「(j) 由於當局正根據「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」檢討申請地點的長期用途，申請人須留意，申請地點日後或會被收回以落實核准發展計劃；

- (k) 申請人須留意不得於申請地點的空曠地方使用廣播系統；以及

- (l) 申請人須留意不得於申請地點進行焚燒活動。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

171. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。

