

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年七月二十八日下午二時三十分舉行的
第 584 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

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)
李達生先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

侯智恒博士

黎庭康先生

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
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年七月十四日第 583 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」)二零一七年七月十四日第 583 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。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/35 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於新界沙田排頭村167號第185約地段第356號、第357號(部分)及第521號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/35A號)

3. 秘書報告，申請地點位於沙田。下列委員已就此議項申報利益：

鄒桂昌教授 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個樓宇單位；以及

李美辰女士 — 其配偶在沙田大圍擁有一個樓宇單位。

4. 小組委員會備悉，鄒桂昌教授和李美辰女士因事未能出席會議。

5. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 沙田、大埔及北區規劃專員

劉振謙先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

鄧仕堅先生 }
謝施雅女士 } 申請人的代表

[伍穎梅女士此時到席。]

簡介和提問部分

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士向委員簡介這宗申請的背景。

7. 朱霞芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務局局長不支持這宗申請，因為淨蓮精舍並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善機構。運輸署署長表示不能對這宗申請給予支持，因為申請人沒有提供足夠的資料來支持這宗申請。建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，沒有車輛通道連接申請地點，申請人又沒有建議闢設泊車位和上落客貨處；申請人須清楚說明為緊急事故闢設的緊急車輛通道、公眾通道和從申請地點逃生／疏散的途徑，以及所實施的消防安全措施和提供的通風設施；並須提交斜坡影響評估和可能進行的現有渠道改道的資料。土木工程拓展署土力工程處處長表示，沒有足夠資料證明在申請地點進行擬議用途在土力技術上可行。民政事務總署沙田民政事務專員傳達區內人士對在該區發展靈灰安置所的關注。其他相關各局／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」)收到兩份意見書，由毗鄰的土地擁有人和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方，該地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬議的靈灰安置所與該區整體的鄉村環境並不協調。由於淨蓮精舍並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善機構或根據《華人廟宇條例》註冊的廟宇，因此民政事務局局長不能在政策上支持這宗申請。申請人未能提供交通影響評估和擬議交通安排的詳情，以證明有關建議不會對周邊道路網的交通造成不良影響。申請人也沒有提交岩土規劃檢討報告或斜坡影響評估，以支持這宗申請。小組委員會於二零一二年同意一宗同類申請(編號 Y/ST/13)的部分內容，把所涉地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途。不過，隨後的第 16 條申請被城規會

拒絕，因為有關申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。倘批准現時這宗申請，會為區內其他擬發展靈灰安置所用途的同類改劃地帶申請立下不良先例。

8. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表鄧仕堅先生在席上提交申請人對載於文件第 10 段的規劃考慮因素及評估的回應。鄧先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 淨蓮精舍於一九四二年建於申請地點。政府於一九五七年擬備的測量圖已有記錄，而於一九七二年所拍的航攝照片已顯示構築物 D 內設有靈灰安置所。該廟宇是在首份沙田分區計劃大綱圖於一九六六年刊憲前已經存在的現有用途；
- (b) 申請地點內的龕位只供信眾使用／預留，不是供出售之用；
- (c) 申請人之所以提出這宗申請，是因為申請地點須獲批規劃許可，地政總署方可處理有關的換地事宜；
- (d) 這宗申請不涉及淨蓮精舍作出任何實際的擴建。由於淨蓮精舍屬現有用途，因此批准這宗申請不會對有關的鄉村式發展造成不良影響；
- (e) 由於沒有計劃闢設泊車位和上落客貨設施，訪客主要會步行前往靈灰安置所，所申請的發展不會令車流增加；
- (f) 寶福山的靈灰安置所建於一九九一年，其申請和交通影響評估應已考慮淨蓮精舍和附近靈灰安置所的車流；
- (g) 相比這宗申請所涉的 1 111 個龕位，小型屋宇發展對交通所造成的影響更大；以及
- (h) 在土力方面引起關注的斜坡，位於申請地點範圍之外的一幅政府土地。

9. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。

10. 一些委員提出以下問題：

- (a) 把該範圍劃為「鄉村式發展」地帶時，有否留意到該宗教機構當時已存在於申請地點；
- (b) 這宗申請是否純粹為求把自一九五零年代已存在的現行用途規範化；
- (c) 在首份沙田分區計劃大綱圖刊憲前，構築物 D 內的靈灰安置所是否已經存在。如果是，該靈灰安置所及後有否進行任何擴建；以及
- (d) 有關龕位的佔用率。

11. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應如下：

- (a) 把該範圍劃為「鄉村式發展」地帶，是要反映該範圍大致上用作鄉村式發展。
- (b) 由於該座廟宇及毗連構築物 B 和 E 自一九五零年代，即首份沙田分區計劃大綱圖在一九六六年刊憲前已存在於申請地點，因此可視為現有用途。至於構築物 D (即這宗申請涉及的地點)，一九七二年所拍攝的航攝照片顯示是後來才出現。現時沒有資料證明構築物 D 於首份沙田分區計劃大綱圖刊憲前已建成，亦無資料顯示有關的龕位於何時設置於構築物 D。

12. 鄧仕堅先生回應如下：

- (a) 根據一九七二年所拍攝的航攝照片，有關靈灰安置所當時已存在，估計該靈灰安置所存在於申請地點超過 45 年。

- (b) 淨蓮精舍是以宗教機構的模式運作，在申請地點的五座構築物中，只有構築物 D 用作靈灰安置所用途，其他構築物是作宗教用途及相關的輔助用途。
- (c) 現時有 522 個龕位已被使用，另有 245 個已預留給信眾，餘下仍可使用的龕位有 314 個。申請人無意增加龕位的數目。

13. 主席就運輸署的主要關注事項作出查詢，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應有關查詢時表示，申請地點一帶有合共 14 座靈灰安置所，提供至少 26 510 個龕位。雖然警方會於春秋二祭正日和前後採取交通管理及人流控制措施，但運輸署認為申請人須進行交通影響評估，以確定有關改劃建議不會導致現有交通情況惡化。

14. 一名委員查詢申請人可透過哪些方法令靈灰安置所得以繼續營運。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，《私營骨灰安置所條例》已於二零一七年六月三十日開始生效，私營骨灰安置所的經營者可於二零一七年十二月三十日至二零一八年三月二十九日期間，向私營骨灰安置所發牌委員會申請牌照，而獲批牌照者須符合《私營骨灰安置所條例》所訂明的相關資格規定，包括《城市規劃條例》的規定和其他法例規定。鄧仕堅先生補充說，由於該靈灰安置所於一九九零年之前已開始營運，故合資格根據《私營骨灰安置所條例》申請豁免書。申請人正就其聲稱的上述狀況與相關政府部門商議。

15. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

16. 主席扼述，這是一宗第 12A 條申請，建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便把該地點用作宗教及靈灰安置所用途。雖然淨蓮精舍可能在申請地點存在已久，相關廟宇或可被視為現有用途，但並無資料

證明這宗申請涉及的靈灰安置所，於首份沙田分區計劃大綱圖刊憲前已存在。根據申請書的資料，現時該 1 111 個龕位全設於構築物 D 內，申請人無意增加龕位的數目。

17. 關於私營骨灰安置所的領牌事宜，秘書表示，如文件第 8.1.1 段所述，靈灰安置所如在一九九零年之前開始營運，並在二零一四年六月十八日上午八時公布《私營骨灰安置所條例草案》後停止出售或新出租龕位，便符合資格申請豁免領牌。靈灰安置所如在一九九零年之後及二零一四年六月十八日上午八時之前開始營運，並且符合法定的規劃要求及契約條件，其經營者可根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照。有關的靈灰安置所亦符合資格，在未獲批給牌照或豁免書前，申請為期三年的臨時豁免書，以履行所需規定。

18. 一名委員備悉，《私營骨灰安置所條例》於最近訂立後，現有私營骨灰安置所如獲批規劃許可，便有機會獲規範化。該名委員認為應考慮容許把合適地點用作私營骨灰安置所用途，以達至更有效的控制和管理。至於與這宗申請相關的交通問題，該名委員指出，訪客通常會步行前往該座位於寶福山附近的靈灰安置所，而警方會於春秋二祭期間採取交通管理及人流控制措施。

19. 一些委員認為這宗申請宜從寬處理，因為申請人聲稱該靈灰安置所營運已久，而申請地點一帶亦有多座靈灰安置所。此外，即使這宗改劃申請獲同意，申請人仍須於提交第 16 條申請的階段符合相關政府部門的要求。一些委員備悉該地區的交通問題，認為有需要改善交通管理及人流控制計劃。

20. 一名委員認為不應同意這宗申請，因為沒有證據證明該靈灰安置所屬現有用途，申請人亦沒有提交交通影響評估報告，以證明有關發展不會對交通造成負面影響。一些委員亦認為應待申請人妥善回應相關政府部門所關注的技術問題後，才對這宗改劃地帶申請給予同意。由於該區還有多座靈灰安置所，委員擔心批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

21. 主席表示，雖然曾有一宗同類的改劃地帶申請(編號 Y/ST/13)在二零一二年獲批准，但其後相關的規劃申請(編號 A/ST/816)在第 16 條申請及第 17 條覆核申請的階段被拒絕。

二零一三至一五年間，該區同類的靈灰安置所用途申請亦遭拒絕，主要是基於交通理由。在批准該區的靈灰安置所用途前，必須先解決相關的技術問題。

22. 一名委員詢問，規劃申請被拒絕的現有靈灰安置所可否獲規範化。主席回應稱，有關牌照或豁免書的申請，會由私營骨灰安置所發牌委員會根據《私營骨灰安置所條例》適當地獨立處理。

23. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬發展的靈灰安置所非常接近現有鄉村民居，與該區整體的鄉村環境並不協調。申請人並無有力的規劃理據，支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展相關的靈灰安置所；
- (b) 申請地點現時劃作「鄉村式發展」地帶是恰當的。把申請地點改劃作靈灰安置所用途會進一步削減供發展小型屋宇的「鄉村式發展」地帶的面積；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會在交通和土力方面造成負面影響，亦不會對附近居民造成滋擾，特別是在春秋二祭的高峰時段；以及
- (d) 批准這宗申請，會為其他擬改劃土地用途地帶以作靈灰安置所用途的同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降，靈灰安置所用途在村落內擴散，以及區內整體的交通情況轉差。」

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/12 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》，把位於新界上水地段第 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)

24. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、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」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)和毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與奧雅納公司、英環公司及雅博奧頓公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與奧雅納公司及毅達公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。 |

25. 伍穎梅女士亦就此議項申報利益，因為她是申請人的朋友。

26. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生、廖凌康先生和伍穎梅女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

27. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，回應政府部門的意見。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/17 號)

29. 秘書報告，建議的修訂有五項關乎改劃用地，以供房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署(下稱「房署」)發展公共房屋。土木工程拓展署為建議的公共房屋發展進行初步可行性研究和技術評估，其顧問是奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)。以下委員已就此議項申報利益：

李啟榮先生
(主席)

以規劃署署長的身分

— 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；

- 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分
 - 梁慶豐先生
 - 黎慧雯女士
 - 侯智恒博士
 - 黎庭康先生
 - 符展成先生
 - 廖凌康先生
 - 何廣鏗先生
運輸署總工程師／交通
工程(新界西)
- 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
 - 為房委會投標小組委員會委員；
 - 目前與房委會和奧雅納公司有業務往來；
 - 目前與房委會有業務往來；
 - 其公司目前與房委會和奧雅納公司有業務往來；
 - 目前與奧雅納公司有業務往來，以及過往與房委會有業務往來；
 - 過往與房委會有業務往來；以及
 - 在將軍澳擁有一個樓宇單位。

30. 小組委員會備悉黎慧雯女士、侯智恒博士、梁慶豐先生和黎庭康先生因事未能出席會議。根據城規會採用的「辦事程序與方法」，由於與該等改劃地帶用地有關的房署擬議公共房屋發展，所涉及的分區計劃大綱圖修訂項目，是由規劃署所建議，上述委員與房委會有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 以下政府部門代表此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|-----------------------|
| 譚燕萍女士 | － 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 林樹竹女士 | － 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 黃伯昌先生 | － 規劃署城市規劃師／西貢及離島 |
| 蔣年達先生 | － 土木工程拓展署總工程師／新界東 1 |
| 張李進先生 | － 土木工程拓展署高級工程師／7(新界東) |
| 馮靖翔先生 | － 土木工程拓展署工程師／10(新界東) |

32. 主席歡迎上述人士出席會議，並請西貢及離島規劃專員譚燕萍女士向委員簡介文件的內容。譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議作出的修訂，要點如下：

背景

- (a) 政府在將軍澳物色了九幅具潛力發展公共房屋的用地。初步可行性研究的結果顯示，在其中五幅用地發展公共房屋，不會沒有無法克服的技術問題；
- (b) 預期該五幅用地可提供合共約 11 260 個公共房屋單位，可容納大約 31 530 人；

建議作出的修訂

- (c) 規劃署建議把《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》上五幅主要劃為「綠化地帶」的用地改劃為「住宅(甲類)7」地帶，最高地積比率定為

6.5 倍，修訂項目 A(用地 1)、修訂項目 B(用地 2)、修訂項目 C1(用地 3)、修訂項目 D(用地 4)和修訂項目 E(用地 5)的最高建築物高度分別定為主水平基準上 180 米、170 米、130 米、140 米和 210 米；以及

- (d) 修訂項目 C2 涉及把田下灣村一個地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以反映現有的鄉村發展；

土地用途的協調

- (e) 該五幅擬議的房屋用地與周邊的土地用途大致協調；

技術評估

- (f) 該五幅房屋用地所產生的整體視覺影響屬於中度的負面影響。當局會在詳細設計階段深入研究緩解措施，以減輕可能造成的視覺影響；
- (g) 根據初步環境研究、空氣流通評估(專家評估)和初步評估，該等房屋發展不會對環境和空氣流通造成無法克服的影響；
- (h) 合共約有 15 250 棵現有樹木會受影響，大部分屬常見品種，當中建議砍除的為 15 090 棵，移植的為 160 棵。在採取緩解措施後，擬議房屋用地對景觀的餘下影響可以接受；
- (i) 初步交通運輸影響評估的結論是，把該五幅用地發展作住宅用途在技術上可行，不會對該區的交通造成不良影響。

諮詢政府部門

- (j) 相關政府部門對建議的修訂不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢西貢區議會

- (k) 二零一七年四月十九日，當局就該五幅擬議房屋用地的初步可行性研究結果，以及建議對這份將軍澳分區計劃大綱圖作出的修訂，徵詢西貢區議會的意見。在展示《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/25》以供公眾查閱的期間，當局會再諮詢西貢區議會。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

交通事宜

33. 有一些委員提出下列問題：

- (a) 當該五項公共房屋發展完成後，將軍澳的人口會是多少；
- (b) 將軍澳－藍田隧道(下稱「將藍隧道」)的竣工時間表；
- (c) 建議的公共房屋發展會否加劇跨區交通問題；以及
- (d) 是否有把將軍澳的交通分流至觀塘的建議。

34. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應如下：

- (a) 當該五幅房屋用地完成發展後，將軍澳的人口約為 480 000；以及
- (b) 將軍澳的土地主要用作發展住宅，大部分區內居民需要前往其他地區工作。不過，按照計劃將軍澳市中心會提供就業機會，包括設立新的政府合署和發展酒店。另外，將軍澳工業區亦會提供就業機會。

35. 土木工程拓展署總工程師／新界東 1 蔣年達先生補充如下：

- (a) 有關的交通運輸影響評估，是以將軍澳現時的交通模式和就業情況，以及該五幅公共房屋用地在二零二四年所容納的人口為依據。根據評估結果，預期約有七成的乘搭公共交通工具行程是由將軍澳前往他區的行程。將藍隧道的建造工程已在二零一六年七月展開。待隧道在二零二一年建成後，預料有部分交通可經由新的將藍隧道分流至觀塘。因此，預期二零二九年會有更多車輛同時使用將軍澳隧道和將藍隧道，而行車量與容車量的比率會少於 1。運輸署認為預期的交通流量可接受；
- (b) 為紓緩用地 2 附近的區內交通問題，建議把一段影業路由兩線擴闊至三線，以及把介乎影業路／寶寧路／常寧路之間的現有迴旋處改作交通燈控制路口；

發展密度

36. 一名委員詢問是否有機會增加發展密度，以供應更多公共房屋單位來配合殷切的需要。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和土木工程拓展署總工程師／新界東 1 蔣年達先生回應，考慮到交通情況、基礎設施和城市設計，擬議的住用地積比率已設定為 6 倍，商業和政府、機構或社區設施的地積比率則為 0.5 倍。此發展密度與其他新市鎮的大致相若。土木工程拓展署總工程師／新界東 1 蔣年達先生補充說，初步可行性研究就有關房屋用地採納了該擬議地積比率。

建議的房屋類型

37. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的問題時表示，該五幅房屋用地會用作發展公共房屋，但會發展租住公屋抑或居屋則有待房委會決定。

用地 1

38. 一名委員留意到用地 1 的地盤平整工程規模相當大，故詢問有關工程會否在視覺和環境方面造成嚴重的不良影響。

39. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士在回應時展示用地 1 的擬議房屋發展概念設計圖，並指出該用地會有兩個發展平台。在詳細設計階段，當局會就建築物布局、外牆設計和綠化設施等建議緩解措施，以紓減視覺和環境影響。預期在用地 1 的發展不會在視覺和環境方面造成無法克服的不良影響。

區內人士的關注

40. 一名委員留意到西貢區議會曾在二零一七年四月表示反對建議作出的修訂，故詢問政府已採取什麼跟進行動，處理區內人士關注的問題。

41. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應，西貢區議會所關注的問題主要關乎擬議房屋用地對交通、空氣質素、環境、生態和社區設施供應的影響。土木工程拓展署已進行初步可行性研究，以處理這些技術事宜，隨後亦已向區議員解釋該初步可行性研究的評估和結果。

42. 土木工程拓展署總工程師／新界東 1 蔣年達先生補充說，已於二零一七年五月二日把初步可行性研究的行政摘要送交西貢區議會。該行政摘要載有空氣質素評估、交通數據和各項擴闊道路建議的資料。

43. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/24》的建議修訂，一如載於文件附錄 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/24A》(展示時重新編號為 S/TKO/25)及載於文件附錄 III 的《註釋》草擬本所示，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於文件附錄 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/24A》(將重新編號為 S/TKO/25) 的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示。」

[主席多謝政府部門的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[陳永堅先生此時暫時離席。]

[會議小休五分鐘。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/239 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/239A 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門的意見，以及準備進一步資料，以說明土地類別和該區可供發展小型屋宇土地的詳情。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾接觸地政總署，索取關於申請地點周邊地區目前所屬土地類別的資料，以支持這宗申請。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/146

擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界大嶼山長沙第 331 約地段第 62 號、第 63 號、第 64 號、第 65 號、第 66 號 B 分段、第 66 號餘段及第 67 號和毗連政府土地闢設臨時度假營(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/SLC/146A 號)

46. 秘書報告，申請地點位於大嶼山南岸。李美辰女士已就此議項申報利益，因為她是一家公司的董事，而該公司在大嶼山擁有數個地段。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，另李女士因事未能出席會議。

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了一份新的污水收集計劃書和一份經修訂的排水建議書，並回應了政府部門的意見。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生及黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/926 為批給在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第一座地下 C4 單位(部分)作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/926 號)

49. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。以下委員已就此議項申報利益：

鄒桂昌教授 — 與配偶在火炭共同擁有一個單位；
以及

李美辰女士 — 其配偶在大圍擁有一個單位。

50. 小組委員會備悉，鄒桂昌教授和李美辰女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗續期申請符合有關規劃許可續期的城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為申請人已履行上次獲批申請的所有規劃許可附帶條件，而且現在這宗申請與先前獲批申請的用途和有關處所的面積相同，規劃情況並無重大改變。申請的用途與所在工業大廈和周邊發展項目內的工業用途及與工業相關的用途並非不協調。合計商用樓面面積不會超過准許上限 460 平方米，並大致符合規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面。

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市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年八月九日至二零二零年八月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月九日或之前)，設置消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

54. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/927 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界沙田坳背灣街及樂景街的東鐵火炭站和毗連地區進行綜合發展，包括政府、機構或社區設施和公共交通交匯處
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/927 號)

55. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和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」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與領賢公司、奧雅納公司、弘達公司及英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與奧雅納公司及英環公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司現時與奧雅納公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 與配偶在火炭共同擁有一個樓宇單位；以及
- 李美辰女士 — 其配偶在大圍擁有一個樓宇單位。

56. 小組委員會備悉，鄒桂昌教授、黎慧雯女士、李美辰女士和黎庭康先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

57. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年七月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人可準備資料，以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。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/929 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
坳背灣街2至12號威力工業中心地下R3
工場(部分)經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/929號)

59. 秘書報告，申請地點位於沙田火炭。下列委員已就此議項申報利益：

鄒桂昌教授 — 與配偶在火炭共同擁有一個單位；以及

李美辰女士 — 其配偶在大圍擁有一個單位。

60. 小組委員會備悉，鄒桂昌教授及李美辰女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途規模細小，與所在工業大廈及周邊發展項目內的工業用途和與工業相關的用途並非不協調。地面一層合計商用樓面面積的准許上限(460 平方米)，並不適用於這宗申請的快餐櫃檯(位於臨街一層不設座位並以食物製造廠形式領取牌照)。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素(包括消防安全及交通方面)。為免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交滅火用的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實滅火用的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

64. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/106 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界十四鄉第209約地段第452號(部分)、第453號(部分)、第454號(部分)、第461號A分段(部分)、第461號B分段(部分)、第462號(部分)及第810號(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-SSH/106號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為同類申請立下先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大。不過，由於這宗申請只涉及臨時性質的泊車位，因此可予容忍。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」)收到由個別人士提交的兩份公眾意見書。他們表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這宗申請所涉的臨時私人停車場是為企嶺下新圍的居民而設。批准這宗申請不會妨礙落實申請地點的規劃意向。有關用途與周邊的鄉村環境並非不協調。運輸署署長對這宗申請雖有保留，但認為所申請的用途可予容忍。一宗同類申請於二零一七年七月獲小組委員會批准，主要考慮因素是擬議的臨時用途不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，也不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水、景觀和排污造成不良影響。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在有關地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

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

68. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/107 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢十四鄉西沙路井頭村第165約地段第1046號、第1047號及第1051號(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-SSH/107號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，文件替代頁(文件英文版第 12 頁)已在會議前發送給各委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，或對鄉村式發展用地的供應量造成不利影響。申請擬作的用途與毗鄰地區並非不相協調，預計不會對周邊地區的交通、排水、排污、景觀及消防安全造成重大的不良影響。有關用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A 的規定。這宗申請可從寬考慮。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點現有的樹木和為美化環境栽種的植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/617 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔布心排村第23約地段第1034號A分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/617號)

73. 小組委員會備悉，文件(英文版)第 2 頁的替代頁(第 4 段已作修訂)已於會上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由有關村代表和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然申請地點內沒有植被，而且該「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但該地帶內尚有供發展小型屋宇的土地。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。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 一名委員察悉這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案，認為不應支持這宗申請。由於該處的景觀出現廣泛改動，這名委員建議採取更嚴格的執管行動。

77. 主席回應一名委員的提問時說，「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇批建申請，會由地政總署處理，而申請人無須辦理規劃申請。

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書中沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 布心排及礮頭角的「鄉村式發展」地帶內仍有土地，而此地帶內的土地，主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[陳永堅先生此時返回席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/628 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔荔枝山村第 22 約地段第 362 號 A 分段第 1 小分段及第 362 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/628 號)

79. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個樓宇單位。小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張先生因事未能出席會議。

80. 小組委員會亦得悉，申請人的代表於二零一七年七月十二日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/173 擬在劃為「農業」地帶的新界上水沙嶺第89約地段第537號A分段餘段(部分)及第514號餘段作臨時物流場地、露天存放貨櫃及輪胎修理工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/173號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時物流場地、露天存放貨櫃及輪胎修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有進行交通影響評估，也沒有提供關於申請地點出入

口的位置及闊度的資料，證明有足夠空間讓進出申請地點的車輛迴轉而無須在區內道路倒車。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，而且過去三年，環保署收到一宗有關廢物處置而未能證明屬實的環境投訴。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方現用作植物苗圃，而且申請地點南面界線附近有一條水道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類申請，累積的不良影響將導致「農業」地帶內的景觀質素進一步下降。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、新屋嶺的原居民代表和居民代表、羅湖的居民代表、打鼓嶺沙嶺村居民福利會及一羣沙嶺村民表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展會造成交通問題和環境污染，以及影響行人安全。有關選區的現任北區區議員對這宗申請沒有意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 10 份公眾意見書。有兩份意見書來自一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席，他們表示對這宗申請沒有意見。有八份意見書來自打鼓嶺沙嶺村居民福利會、一羣沙嶺村民、嘉道理農場暨植物園公司和五名個別人士，他們表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點有部分地方現用作植物苗圃。批准這宗申請會為同類申請立下先例，累積影響所及，會令「農業」地帶的景觀質素進一步下降，而且申請書沒有提出栽種植物作屏障的建議。擬議的發展對附近道路網的交通或會造成不良影響，並對附近居民造成環境滋擾。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為現在這宗申請的地點先前從未獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請有負面意見，而且申請人未能證明有關

發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀有不良影響。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請的臨時用途不符合虎地坳及沙嶺區「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，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理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

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-FTA/174 擬在劃為「農業」地帶的新界沙嶺第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)關設臨時汽車維修工場(中型貨車、重型貨車、旅遊巴士及貨櫃車拖頭)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/174 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時汽車維修工場(中型貨車、重型貨車、旅遊巴士及貨櫃車拖頭)(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估報告，亦沒有證明車輛可順暢地駛進和駛離申請地點，而且不會在區內道路倒車。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，而且涉及環境投訴(主要是關於廢物問題)，當中五宗投訴成立，一宗不成立。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為自二零一五年起，申請地點內有約 30 棵樹木被砍伐。批准這宗申請，會助長同類申請在未取得規劃許可前先破壞景觀資源。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、新屋嶺原居民代表、羅湖居民代表和打鼓嶺沙嶺村居民福利會反對這宗申請，而有關選區的現任北區區

議員和新屋嶺的居民代表則沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 33 份公眾意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。其餘的 31 份公眾意見書由打鼓嶺沙嶺村居民福利會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和 27 名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點具復耕潛力。申請地點內的植物是在申請人提出申請前被清除。批准這宗申請會助長同類申請在未取得規劃許可前先破壞景觀資源。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給任何規劃許可；有政府部門對這宗申請提出負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會在交通、環境和景觀方面對周邊地區造成不良影響。批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。關於公眾的意見，上述政府決策局／部門的意見及規劃評估亦相關。

86. 委員對這宗申請沒有提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議臨時用途不符合虎地坳及沙嶺地區「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物和港口後勤用途的規劃許可，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；有政府部門對這宗申請提出負面意見；以及申請人未能證明擬議發展不會在交通、環境和景觀方面對周邊地區造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/123 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第 91 約地段第 1642 號 G 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/123 號)

88. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一七年七月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/568 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的新界坪輦第 77 約地段第 783 號及第 784 號和毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場(貨車、旅遊巴士及貨櫃車)連附屬辦公室及電力變壓站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/568 號)

90. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與另一人在坪輦共同擁有兩個地段。小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生因事未能出席會議。

91. 小組委員會亦得悉，申請人於二零一七年七月十九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。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/6 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的新界打鼓嶺松園下第 78 約地段第 387 號 B 分段餘段(部分)經營臨時零售商店及食堂，並闢設附屬寫字樓(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/6A 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時零售商店及食堂，並闢設附屬寫字樓(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有進行交通影響評估，亦沒有提供理據以支持不在申請地點內設任何停車及上落客貨車位的做法。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請人沒有完全解決他關注申請所涉發展可能影響水質的問題。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及松園下兩名原居民代表的其中一人支持有關發展，而當區的北區區議員、另一名松園下原居民代表和松園下居民代表則對這宗申請沒有意見；
- (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」)收到四份公眾意見書，分別由一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交。該名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。世界自然基金會香港分會及該名個別人士則表

示反對這宗申請。就這宗申請提出的主要意見和反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請所涉的發展不符合「康樂」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請書並無提供有關處理污水的資料。申請人沒有提出任何理據，以支持偏離該兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人亦沒有提交交通影響評估報告或提供資料，以支持不會在申請地點內設任何停車及上落客貨車位的做法。因此，運輸署署長不支持這宗申請。環保署署長表示關注申請地點所產生的廢水可能會影響水質。雖然曾有一宗經營臨時食堂及關設附屬辦公室的同類申請(編號 A/NE-TKLN/4)獲得批准，但現在這宗申請的規劃情況與該宗獲批准申請的規劃情況並不相同。至於公眾意見，上述政府決策局／部門的意見及規劃評估亦相關。

94. 主席詢問現在這宗申與該宗在其附近的獲批准同類申請有何主要分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士回應說，兩宗申請都涉及經營臨時食堂及關設附屬寫字樓，但現在這宗申請還包括一家零售商店。就發展規模而言，現在這宗申請所涉地點較為細小，面積為 270 平方米，而該同類申請的面積則約為 460 平方米。運輸署署長並無反對該宗同類申請，但對現在這宗申請則並不支持。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生補充說，基於該區最近的交通情況，這宗申請不獲支持，因為申請人沒有提交交通影響評估報告，以證明有關發展不會對交通造成不良影響。

商議部分

95. 小組委員會備悉運輸署並無要求該宗同類申請(編號 A/TKLN/4)提交交通影響評估報告。至於現在這宗申請，運輸署則要求申請人提交交通影響評估報告，以確保所申請的用途不會對周邊地區的交通造成不良影響。小組委員會亦備悉該宗

同類申請的申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而有關的食堂已開業。

96. 一名委員留意到這宗申請所涉發展的規模細小，有關的食堂旨在為附近的建築地盤工人提供服務，而且有一宗未有提交交通影響評估報告的同類申請曾獲批准。因此，該委員質疑要求這宗申請提交交通影響評估報告的做法。另一名委員亦持相同看法。

97. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應說，申請的用途會涉及上落貨物，但申請人並無提供任何基本資料，例如上落貨活動的次數。沒有該些資料，運輸署將無法評估有關用途對交通的影響。

98. 小組委員會備悉，對於政府部門就交通安排、排污和申請所涉食堂的座位數目而提出的意見，申請人已作出回應。不過，一些委員認為不應支持這宗申請，因為申請人沒有提供資料以回應運輸署所關注的問題。

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。「康樂」地帶的規劃意向主要是進行低密度的康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。有關發展亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是作為市區和近郊的發展區的界限，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人沒有在申請書中提供資料，以證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生及黃錦鳳女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[廖凌康先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/32 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界上水河上鄉第 95 約地段第 1386 號餘段(部分)、第 1387 號 A 分段、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號 A 分段(部分)及第 1388 號餘段(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(殘疾人士院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/32A 號)

100. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞擁有一個物業。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，另侯智恒博士因事未能出席會議。

101. 小組委員會亦備悉，申請人的代表於二零一七年七月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了資料，以回應運輸署及環境保護署的意見。

102. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/744 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉錦上路水盞田第 112 約地段第 1402 號餘段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/744 號)

103. 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物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類的小型屋宇申請在該區進行，因而違反「農業」地帶的用途，令周邊地區的現有景觀質素下降。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」)共接獲六份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、一名水盞田村民及兩名個別人士，主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在水盞田的「鄉村範圍」外和有關鄉村的「鄉村式發展」地帶外。牛徑、水盞田、水流田和蓮花地的「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地。把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。拒絕這宗申請與小組委員會／城規會拒絕同類申請的先前決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

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

「鄉村範圍」外和有關的「鄉村式發展」地帶外。牛徑、水盞田、水流田和蓮花地的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；以及

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/742 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗
八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)
臨時露天存放醬油，並闢設附屬食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/742B 號)

107. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，兩張替代頁(文件第 10 頁和附錄 VII 第 2 頁)已於會前發給各委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放用作貯藏醬油的貨櫃並闢設食堂，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」)表示，當局在二零一五年收到一宗有關水質的投訴。然而，申請人持有根據《水污染管制條例》而發出的有效牌照，而當局亦沒有發現不遵守規例的情況。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名市民提交的公眾意見書，對這宗申請提出關注。文件第 10 段載有該項公眾關注的詳情；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但「住宅(丁類)」地帶的有關部分沒有已知的永久發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。所申請的發展與周邊土地並非不相協調。申請地點涉及五宗關於同一用途的先前申請，該等申請部分經城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定得直，部分則獲小組委員會批准。批准這宗申請與上訴委員會和小組委員會先前的決定一致。至於環保署署長所收到的環境投訴，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。由於上兩次批給的規劃許可因有關申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾關注，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

109. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午六時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的任何構築物(包括單獨存放或疊起的貨櫃)的高度，不得超過兩個普通貨櫃疊起後的總高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用申請地點的任何部分存放並非由申請人經營的栢士利醬油食品工業所擁有或其業務所處理的任何貨品；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的所有貨品必須存放在該地點關設或搭建的構築物內。在規劃許可有效期內，存放貨品的場地或空間均不得為露天或並非防風防水的構築物；
- (f) 在規劃許可有效期內，除上落貨和屬於申請人的車輛外，任何車輛不得停泊在申請地點，而在任何情況下，在申請地點停泊的車輛不得超過六部；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點須時刻保持整潔，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年九月八日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (s) 這項規劃許可是批予申請人本人的。倘申請人不再管有該地點或該地點的任何部分，這項規劃許可會自動撤銷。」

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/745 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗
八鄉第 108 約地段第 91 號闢設臨時公眾私家車及
輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/745A 號)

112. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份分別由創建香港及兩名市民提

交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的臨時用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但該「住宅(丁類)」地帶的有關部分並無已知的永久發展計劃。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與附近的土地用途並非不協調，預料不會對周邊環境造成嚴重影響。現時這宗申請與先前獲批准申請的用途相同，但地盤面積／範圍相對較細，泊車位數目亦較少。由於上次的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。至於公眾的負面意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的當眼位置張貼通告，指明凡《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(包括旅遊巴士或貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十月二十八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，落實獲接納的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

116. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/747 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 745 號 B 分段(部分)及第 750 號 B 分段餘段(部分)
關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/747A 號)

117. 秘書報告，申請地點位於八鄉，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時公眾私家車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年，該署共收到三宗與申請地點有關的空氣和水質方面的投訴，但投訴並不成立。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，分別由上輦村代表及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點有兩宗小型屋宇申請仍在處理中，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的發展與周邊地區的土地用途並非不協調。由於申請地點涉及先前一宗已獲批准闢設臨時停車場的申請，而所申請的用途又可應付區內的泊車需要，故這宗申請可從寬考慮。至於所收到的公眾意見，環保署署長和運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，而上述的規劃評估亦相關。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的當眼位置張貼通告，指明凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (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(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年四月二十八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)設

置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 如在規劃許可有效期內的沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

121. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/749 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
下輦村第 111 約地段第 940 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-PH/749 號)

122. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請地點及其附近進行大規模的地盤平整工程，或會影響擬建小型屋宇北面的天然河道。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些保留，因為這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會為該地帶的同類發展立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令環境質素下降。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」)共接獲兩份分別來自嘉道理農場暨植物園公司及一名市民的公眾意見書，他們反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。下輦和上輦的「鄉村式發展」地帶內有足夠可供使用的土地應付尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的小型屋宇預測需求。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在下輦的「鄉村式發展」地帶外，而由於下輦的「鄉村範圍」仍未劃定，現時尚未知道申請地點會否坐落在任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。批准這宗申請會為該地帶的

同類發展立下不良先例。申請地點及其附近會進行大規模的地盤平整工程，或會影響天然河道。至於公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

124. 一名委員知悉申請地點有堆放垃圾的情況，並詢問會否採取執管行動以移除垃圾，以及日後如何可以阻止在申請地點進行的非法傾倒活動。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助實地照片作出澄清，該垃圾堆位於申請地點界線範圍外的東面。倘堆放垃圾獲確認屬違例發展，規劃事務監督會根據《城市規劃條例》採取適當的執管及檢控行動。

125. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)李達生先生補充說，環保署亦可在證據充分的情況下根據《廢物處置條例》的有關條文採取執法行動。

商議部分

126. 一名委員對非法棄置廢料所造成的負面環境影響表示關注，並建議應豎設警告指示牌，以告知公眾根據相關法例，違例者或會遭到檢控。

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇—小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶外。下輦和上輦的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型

屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適；以及

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/750 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗八鄉
錦田公路第 111 約地段第 1584 號 A 分段
經營臨時商店及服務行業(地產代理、
汽車美容產品零售及汽車零件零售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/750 號)

128. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理、汽車美容產品零售及汽車零件零售)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展並不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但擬議發展屬臨時性質，不會妨礙落實有關的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，不大可能會對周邊地區造成負面的環境影響，同時亦可滿足鄰近商店及居民的需要。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年四月二十八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/226 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉南慶西路第 112 約地段第 443 號(部分)關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/226 號)

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十一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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/259 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗竹園村第104約地段第3235號B分段及第3235號餘段(部分)和毗連政府土地關設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/259號)

135. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一間屋。小組委員會備悉李醫生因事未能出席會議。

[陳福祥博士和關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)和挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；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。擬闢設的電力變壓房旨在為申請地點附近一帶的擬建小型屋宇提供必需的電力供應，與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無牴觸，與周邊地區亦非不協調。雖然根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C，申請地點屬濕地緩衝區，但該指引訂明單層的電力支站獲豁免呈交生態影響評估報告。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為其發展規模很小。預料周邊地區不會受到很大的不良影響。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年七月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

139. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/345 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2307 號 R 分段及第 2310 號 C 分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(中電電力變壓站)，並進行挖土工程(2.5 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/345 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十九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，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/503 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的新界元朗新田第99約地段第661號C分段餘段、第669號餘段、第674號餘段(部分)及第733號餘段(部分)和毗連政府土地經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，並略為放寬高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/503號)

142. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士、胡可璣女士、李佳足女士及區裕倫先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1075 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村第 124 約地段第 632 號(部分)、第 633 號(部分)、第 634 號、第 635 號、第 636 號 B 分段餘段(部分)及第 637 號餘段(部分)，以及第 125 約地段第 1996 號餘段(部分)、第 1997 號(部分)、第 1998 號餘段(部分)、第 1999 號、第 2000 號、第 2001 號(部分)、第 2003 號、第 2004 號、第 2005 號、第 2006 號、第 2007 號餘段(部分)、第 2008 號餘段(部分)及第 2009 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1075A 號)

143. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

144. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。然而，申請地點過去三年並無接獲任何環境投訴。雖然申請地點有部分範圍屬已規劃的房屋用地，但房屋署署長不反對這宗申請，因為申

請用途不會影響有關房屋發展計劃。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 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然這宗申請不符合「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區有關部分的落實時間表尚在擬備。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長因附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但申請地點過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴個案。申請地點先前有兩宗作臨時貨物裝卸及貨運設施用途的申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

[陳福祥博士此時返回席上。]

145. 一名委員查詢該區土地的規劃用途和政府為解決棕地問題而採取的行動。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應如下：

- (a) 申請地點先前劃為「露天貯物」地帶，但在二零一七年五月刊憲的洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖上已劃作住宅發展用途。雖然擬議用途不符合住宅地帶的規劃意向，但新發展區預期會在很久之後才可落實，故關設為期三年的臨時物流中心不會妨礙該區的長遠發展；
- (b) 申請地點大部分範圍屬於涉及棕地作業的私人土地。為落實洪水橋新發展區，政府會進行收地以供發展公私型房屋。然而，私營機構亦可申請換地以發展私營房屋，惟須符合若干資格準則；

- (c) 申請用途並非《城市規劃條例》所容許的現有用途，但卻在申請地點存在已久；以及
- (d) 為解決棕地作業問題，政府已展開一項顧問研究，當中會探討可否把現有棕地作業重置於多層樓宇，以騰出棕地作其他發展。

[關偉昌先生此時返回席上。]

商議部分

棕地的臨時發展

146. 一些委員關注，倘這宗申請獲得批准，申請人或會把臨時許可續期，令申請地點的運作無限期延續，以致在新發展區落實發展時造成清場問題。

147. 主席備悉這些委員的關注，並指出政府有既定機制以收回私人土地作公共用途，當局亦會根據現行政策對受清場影響人士作合適安排(包括賠償)。他又指出，有關地點位於洪水橋發展第三期前期工程的範圍內，而有關工程在未來數年之內不會開展。

148. 小組委員會備悉，洪水橋新發展區的首批居民預期於二零二四年入伙，而棕地作業則對香港經濟具重要作用。為盡量減輕構建洪水橋新發展區對棕地作業的影響，政府正研究容納該等作業的方案，包括興建多層大廈。

[伍穎梅女士及關偉昌先生此時離席。]

149. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，收地的補償是按地價計算。受新發展區發展影響的用地可獲補償，當中包括農地，而計算補償時還會考慮所栽種農作物的價值。

150. 一些委員對棕地作業發揮的經濟作用予以肯定，並表示支持這宗申請，因為只屬為期三年的臨時用途，不會妨礙洪水橋新發展區的長遠發展。他們又備悉，落實洪水橋新發展區計劃的籌備時間很長。倘不准許作臨時用途，在洪水橋新發展區

動工前，該範圍內的發展恐怕全部都要停頓。為確保臨時發展不影響落實洪水橋新發展區，建議考慮把規劃許可有效期定得較短，以便在知悉落實時間表後，密切監察情況。

151. 主席表示，規劃指引編號 13E 載有指引供評估露天貯物及港口後勤用途的規劃申請，但洪水橋新發展區會影響一些位於第 1 類地區的棕地，而第 1 類地區又是適合進行該等棕地作業的。因此，應在適當時候檢討有關指引，以配合最新的規劃意向。

152. 基於委員就落實洪水橋新發展區所提出的關注，主席建議加入一項指引性質的條款，說明政府隨時會收回申請地點以落實政府的發展項目。小組委員會對此表示同意。

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年七月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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維修、回收、清洗、拆件及工場活動；
- (d) 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以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落

實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

154. 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及以下條款：

- 「(m) 在規劃許可有效期內，政府隨時會收回申請地點以落實政府的發展項目。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/331 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 669 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業(零售市場)及略為放寬建築物高度限制(由 8.23 米放寬至 9.053 米(+10%))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/331A 號)

155. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七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，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料以回應政府部門的意見。

156. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/332 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 692 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業和食肆、闢設宗教機構(神龕)及略為放寬建築物高度限制
(由 8.23 米放寬至 9.053 米(+10%))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/332A 號)

157. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年七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，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料以回應政府部門的意見。

158. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/48 擬在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為
「道路」的地方的新界元朗上白泥
稔灣路第 135 約地段第 61 號餘段及第 62 號和
毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)
連附屬停車場和辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-PN/48A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬停車場和辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對環境造成不良影響。二零一六年收到一宗證明屬實的環境投訴，涉及在申請地點非法傾倒拆建廢料。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請人聲稱擬議發展並不涉及填土／填塘工程，但並無提供任何詳情以證明聲稱屬實。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為漁塘的東部有一部分會被填平，而擬議入口的位置與申請地點邊界的現有樹木重疊。由於申請人並無提供處理樹木的任何資料，因此未能全面確定擬議發展的整體景觀影響。運輸署署長表示，申請人未有提供足夠資料，以評估這宗申請會否對附近的道路網造成不良的交通影響。

- (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反對公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名公眾人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「海岸保護區」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。儘管申請人表示申請並不涉及填土／填塘工程，但申請地點的東北部曾進行非法填塘工程，而現時更建議用作附屬用途。這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案，不應根據申請地點「已被破壞」的狀況予以評估。申請人沒有提供任何資料以確認是否需要在漁塘進行浚挖工程，以及任何浚挖工程及污水／廢水處理均不會對環境造成不良影響。在二零一六年收到一宗證明屬實的環境投訴，涉及在申請地點非法傾倒拆建廢料。由於未能完全確定對景觀和交通所造成的影響，批准目前這宗申請會令公眾誤以為當局漠視「先破壞」的行為。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。擬議發展並不符合「海岸保護區」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；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、生態、景觀及交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例，變相鼓勵「先破壞、後建設」的行為。倘該些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境及景觀質素下降。」

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/497 在劃為「綠化地帶」的新界屯門第 376 約
地段第 294 號 A 分段(部分)孝思堂地下(部分)
關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或
現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/497A 號)

162. 秘書報告，這宗申請是由聖普誠堂提交。符展成先生已就此議項申報利益，因他目前與聖普誠堂有業務往來。簡兆麟先生亦已就此議項申報利益，因他是華人永遠墳場管理委員會的委員。由於符展成先生涉及直接利益，故小組委員會同意他須就此議項暫時離席。由於簡兆麟先生涉及的利益屬間接利益，故小組委員會同意他可留在席上。

[符展成先生及李達生先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長不支持這宗申請，因為申請人並非根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構。民政事務總署屯門民政事務專員表示，有關屯門區議員正安排進行簽名運動以收集區內人士的意見，預期該屯門區議員和區內人士仍會關注視覺、景觀和交通方面的影響，以及附近居民所受的滋擾。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」)共接獲 1 577 份公眾意見書，分別來自七名屯門區議員、三聖墟的代表、鄰近住宅樓宇的業主立案法團／管理公司，以及個別人士。在這些意見書中，有 1 358 份支持這宗申請，有 82 份反對這宗申請或就這宗申請提出意見。主要的支持和反對理由／意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關申請涉及三聖廟一個現有構築物(即孝思堂)的建築改動，而擬議靈灰安置用途會局限在該現有構築物內，現時的樓宇體積將會維持不變。鑑於有關申請的擬議靈灰安置所發展規模已因應城規會先前提出的關注而縮減了 54%，或可從寬考慮這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為無須砍樹，而且處所內禁止進行燃燒活動，並會以環保化寶爐替代廟內現有化寶爐。這宗申請的發展與有關廟宇及其內附屬用途並非不協調。從基礎設施和環境角度而言，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。從交通和行人安全角度而言，申請人已建議進行改善工程，包括設置行人通道照明、欄杆和在兩條樓梯鋪上防滑地面，並已提交人潮管理計劃和改善工程建議，以加強行人安全。警務處處長和運輸署署長並不反對這宗申請。為解決消防安全問題，申請人並無把樓宇一樓納入這宗申請，並會就消防安全向屋宇署和消防處提交建築圖則。至於公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

164. 一名委員關注，批准這宗申請會為擴充現有靈灰安置所設施的同類申請立下先例。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，規劃署考慮作靈灰安置所用途的規劃申請時，會就土地用途協調性、技術可行性和有關發展的影響進行評估。屯門曾有多宗作靈灰安置所用途的申請獲得批准。先前的申請並非因土地用途不協調而被拒絕，而是因為其發展規模和通往一樓的樓梯有消防安全方面的技術問題。因應小組委員會對先前那宗申請的關注，這宗申請縮減了發展規模，並把樓宇一樓剔出發展範圍。

165. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生就一名委員的提問回應說，除了須就有關靈灰安置所取得規劃許可外，申請人還須根據《私營骨灰龕條例》為出售和新出租骨灰龕位申領牌照。為此，申請人須遵從《城市規劃條例》及《私營骨灰龕條例》所訂的其他規定。

商議部分

166. 主席在回應一名委員的提問時說明，當局訂立《私營骨灰龕條例》是為了透過發牌制度規管私營靈灰安置所。日後成立的私營骨灰安置所發牌委員會在根據《私營骨灰龕條例》發出牌照時，會確保交通及消防安全等技術問題已獲解決。

167. 主席又說，這宗申請關乎一宗靈灰安置所用途的先前申請。城規會考慮先前的申請時，並不反對有關靈灰安置所用途，拒絕該宗申請是基於其規模和一些技術問題。現時這宗申請已縮減規模，並已解決有關技術問題。

168. 一名委員表示可支持這宗申請，因為申請人已解決城規會關注的問題。

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年七月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。當該發展進行時，有關的規劃許可和其附帶條件(下稱「該等條件」)不應失效，並應在已完成的發展或其任何部分仍然存在期

間，以及在該等條件獲全面履行的情況下，持續有效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 有關處所內的骨灰龕位和祖先靈位牌分別不得超過 1 176 個和 266 個；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，有關處所內不得進行燃燒活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交人潮管理計劃並說明實施時間，而有關計劃及時間必須符合運輸處處長和警務處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，落實獲批准的人潮管理計劃所提出的措施，而落實情況必須符合運輸署署長和警務處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年一月二十八日或之前)，提交排水和排污(包括接駁公共污水渠)建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年四月二十八日或之前)，落實排水和排污(包括接駁公共污水渠)建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

170. 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。

[符展成先生及李達生先生此時返回席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/502 擬在劃為「其他指定用途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶的新界屯門第 49 區小冷水路
關設貨物裝卸及貨運設施(特別設計的獨立物流中心)
(包括附屬辦公室及食堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/502 號)

171. 秘書報告，這宗申請是由運輸及房屋局提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 何廣鏗先生 一 為運輸署總工程師／交通工程(新界西)，該署隸屬運輸及房屋局；
以及

符展成先生	}	目前與艾奕康公司有業務往來。
黎慧雯女士		
侯智恒博士		

172. 小組委員會備悉，黎慧雯女士及侯智恒博士因事未能出席會議。由於何廣鏗先生涉及直接利益，故小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於符展成先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

[何廣鏗先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的貨物裝卸及貨運設施(特別設計的獨立物流中心)(包括附屬辦公室及食堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長表示，由於路政署已就「屯門公路市中心段交通改善工程」履行有關移植樹木至申請地點的法定責任，移植的樹木已不再受《環境影響評估條例》約束。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點東半部為常見樹木和入侵性樹木(銀合歡)所覆蓋。由於申請地點被劃作發展用途的地帶，難免要移除該處的樹木。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點的所有樹木均為常見品種；
- (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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「其他指定用

途」註明「貨櫃存放場及修理站」地帶的規劃意向，而且與四周土地用途並非不協調。申請人提交的運輸及交通影響評估和生態評估證明，擬議發展不會在交通、環境／生態、空氣質素、噪音、視覺、排水、排污及土力方面有不良影響。從自然保育角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點內的樹木均為常見品種。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 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。有關規劃許可有效期至二零二一年七月二十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點的地契加入要求，訂明須落實運輸及交通影響評估提出的交通改善措施，以及須提供泊車及上落客貨安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的地契加入要求，訂明須進行排污影響評估和堆填區氣體風險評估，並落實當中建議的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在申請地點的地契加入要求，訂明須保護樹木和美化環境，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在申請地點的地契加入要求，訂明須進行生態評估並落實當中建議的緩解措施，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。」

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

[何廣鏗先生此時返回席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-TT/402 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠第 117 約地段第 1579 號 B 分段闢設臨時動物寄養所
(犬舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/402A 號)

簡介和提問部分

177. 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) 擬闢設的臨時動物寄養所(犬舍)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具潛力作溫室或植物苗圃等用途，其東面並有一條河道。環境保護署署長關注，申請用途或會對附近居民造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，現有景觀資源和特色已遭受不良影響，因為申請地點原有的樹木和灌木已被清除。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」)接獲三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及兩名市民提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具潛力作溫室或植物苗圃等用途。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途有可能對附近易受影響的用途造成滋擾。有跡象顯示當地植物曾被清除。批准這宗申請會立下不良先例，使其他同類用途在該「農業」地帶蔓延。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於公眾的意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成環境滋擾；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，使其他同類用途在該「農業」地帶蔓延。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/406 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗
僑興路第 119 約地段第 1603 號(部分)、
第 1609 號(部分)及第 1610 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/406 號)

180. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年七月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/407 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗
十八鄉第 117 約地段第 1187 號 O 分段(部分)、
第 1187 號 Q 分段(部分)及第 1187 號 R 分段(部
分)和毗連政府土地作臨時「飯堂」用途的規劃
許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/407 號)

簡介和提問部分

182. 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) 為批作臨時「飯堂」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲由一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B(規劃指引編號 34B)，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，申請人亦已履行有關規劃許可的附帶條件，而申請續期三年亦與先前規劃許可的期限相同。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 15A，因為有關食肆不會影響可供進行鄉村式發展的土地。鑑於申請地點不涉及任何正在處理的小型屋宇申請，就這宗申請批給臨時規劃許可不會影響大棠村可供進行鄉村式發展的土地，亦不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請闢設的飯堂可提供餐飲服務以滿足區內需求。鑑於小組委員會曾批准該地點兩宗相同用途的先前申請，以及同一「鄉村式發展」地帶內另外七宗同類申請，批准這宗續期申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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，由二零一七年八月九日至二零二零年八月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年十一月九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月九日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月九日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年二月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年五月九日或之前)，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；

- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/832	在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時車輛維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/832A 號)
---------------	---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時車輛維修工場，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。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，並預計會造成環境滋擾。該署在過去三年收到兩宗證明屬實的環境投訴，涉及在申請地點的工場非法傾倒廢水／化學廢物。運輸署署長表示申請人未能證明申請地點有足夠空間供車輛迴轉。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；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。雖然申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，但申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。

187. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生、梁樂施女士、胡可璣女士、李佳足女士及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 41

其他事項

189. 餘無別事，會議於晚上七時二十五分結束。