

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年五月二十七日下午二時三十分舉行的  
第 557 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

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

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(區域評估)  
陳檳林先生

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

副主席

李美辰女士

梁慶豐先生

黎庭康先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
施婉寧女士

## **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五月十三日  
第 556 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」)二零一六年五月十三日第 556 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。

## 西貢及離島區

[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 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/256 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢蠔涌  
第 247 約地段第 130 號(部分)  
進行挖土工程(1 米深)作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/256B 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 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) 擬進行挖土工程(1 米深)作准許的農業用途；

[廖凌康先生此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市設計師／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，吸引其他同類發展改變周圍景觀價值高的環境。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) 在兩次法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 10 份公眾意見書。一名個別人士表達關注，認為應諮詢村代表。餘下九份公眾意見書由世界自然(香港)基金會、創建香港及其他個別人士提交，均表示反對這宗申請，理由是擬議發展不符

合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定；有關發展可能會影響附近的溪流；不能容忍「先破壞，後建設」的活動；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 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請旨在進行挖土工程作准許的農業用途，而農業用途在「綠化地帶」內屬經常准許的用途。雖然規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，但可藉建議加入的相關規劃許可附帶條件來處理有關發展對景觀可能造成的影響。關於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

[黎慧雯女士此時到席。]

- 4. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；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，當中須包括樹木保護建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實詳細建議，確保在地盤平整和興建樓宇期間，集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

(c) 提交並落實設置流動洗手間的建議，當中須包括運作建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

6. 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 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLW/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/6 號)

---

7. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應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。

8. 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／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。]

## 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、劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/111 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的新界西貢北樟木頭村第 167 約地段第 146 號 A 分段餘段、第 146 號 B 分段第 1 小分段餘段及第 146 號 B 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/MOS/111 號)

---

#### 簡介和提問部分

9. 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 V。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，鼓勵在「綠化地帶」內興建更多屋宇。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，城規會共收到八份公眾意見書。樟木頭村有七名居民反對這宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；

擬議的小型屋宇發展會影響區內環境、交通、景觀或視覺質素、行人通道、排污／污水系統及村內的社區設施供應；以及申請人沒有提供影響評估。樟木頭村公所提交了一封載有 34 個簽名表示支持的信；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。擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在樟木頭村的「鄉村範圍」內，非常接近現有的村落，而且小型屋宇的覆蓋範圍約有 89% 在「鄉村式發展」地帶內。相比先前遭拒絕的申請（編號 A/MOS/104），申請人已把擬建小型屋宇的地盤面積和覆蓋範圍分別縮減約 51% 及 6%，以減少侵進「綠化地帶」的範圍。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但沿面向該鄉村沿西沙路的一幅狹長「綠化地帶」已鋪築地面，沒有植被。對於負面公眾意見書，上述評估亦相關。

10. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應委員的提問時說，擬建小型屋宇在「鄉村式發展」地帶的地盤面積和覆蓋範圍比率增加，只是建議批准有關申請的其中一個考慮因素。

[蕭鏡泉先生此時到席。]

11. 一名委員詢問，申請地點是已鋪築地面的停車場的一部分，會否令有關申請獲從優考慮；以及所涉位置在申請地點西面較遠處樟木頭村「鄉村範圍」內的同類申請，會否獲得批准。劉先生提及有關的航攝照片（文件的圖 A-3）並回答說，申請地點附近的停車場存在已久，申請地點西面「鄉村式發展」地帶外的地方有植被。有關申請若符合「評審新界豁色管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，會獲從優考慮。

12. 由於「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付興建小型屋宇的需求，該委員詢問地點在樟木頭村西面的「綠化地帶」及「鄉村範圍」內的同類申請會否獲得批准。主席回應說，難以回答假設性問題，城規會會按個別情況考慮每宗申請。



13. 該委員進一步詢問，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於50%坐落在申請地點西面及西南面的「鄉村範圍」內的同類申請會否獲得批准。劉先生回答說，由於申請地點西面樟木頭村的「綠化地帶」及「鄉村範圍」有植被，因此不大可能會建議批准那些申請，因為批准申請或會對周圍地方的景觀有負面影響。

14. 一名委員問有關申請是否涉及跨村的申請，若是，申請若獲得批准，該「鄉村式發展」地帶內可用以應付同一鄉村原居村民小型屋宇需求的土地便會進一步減少。主席回答說，有關小型屋宇發展是否涉及跨村的申請，並不是考慮這宗規劃申請的決定性因素，有關資料只供委員參考。

#### 商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；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，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，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；
- (c) 闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如申請人所建議，落實消減噪音措施，而落實情況必須符合環境保護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 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 6 及 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/506 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔泰亨第 7 約地段第 606 號 D 分段第 2 小分段及第 606 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-KLH/506 號)

---

A/NE-KLH/509 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔泰亨第 7 約地段第 606 號 C 分段第 2 小分段及第 606 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-KLH/509 號)

---

17. 小組委員會備悉這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

18. 秘書報告，文件第 A/NE-KLH/509 號的替代頁(共三頁)已於二零一六年五月二十五日發送給各委員。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩宗申請的兩個法定公布期的首三個星期內，當局就編號 A/NE-KLH/506 的申請共收到兩份公眾意見書(分別由嘉道理農場暨植物園和一名個別人士提交)，而就編號 A/NE-KLH/509 的申請則共收到三份公眾意見書(分別由嘉道理農場暨植物園、創建香港和一名個別人士提交)。他們都反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，會對農業用地的供應有負面影響；以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展也不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。由於有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，並可應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

20. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 一名委員支持拒絕這兩宗申請，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求。

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關規劃意向主要是保存和保護良好的農地以便作農業用途，並且是要保存具良好復耕潛力的休耕農地。申請書並無提供有力理據，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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 泰亨的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該地帶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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

## 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-LT/570 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔  
下田寮下第 19 約地段第 1534 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/570 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV，主要意見撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
  - (ii) 申請地點位於上段間接集水區內，環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議小型屋宇可接駁至已規劃的污水渠；
  - (iii) 運輸署署長對這宗申請有保留，並指出這類發展應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內；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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城規會共收到兩份由同一個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會失去優質農地；並會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。擬議的發展也不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而且申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。這份申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (d) 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」，因為下田寮下、上田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至已規劃的污水收集系統，不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (e) 下田寮下、上田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/606 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的新界大埔荔枝山村第 22 約地段第 235 號餘段及第 236 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/606 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城規會收到一份由荔枝山村原居民代表提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「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超過 50% 的覆蓋範圍位於荔枝山村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來的小型屋宇需求。此外，這宗申請亦大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；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，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 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

- (c) 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。」

29. 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 10 至 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/103 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LK/104 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LK/105 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角南涌鄭屋第 75 約地段第 422 號 H 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-LK/103 至 105 號)

---

30. 小組委員會備悉，這三宗申請性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

31. 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 段和附錄 VI。漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為申請地點位於一幅長滿雜草的空地，附近有活躍的農業活動，申請地點有復耕潛力。運輸署署長對申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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，當局就每宗申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持全部三宗申請，認為可方便村民。上水區鄉事委員會主席則對申請沒有意見。其餘意見書由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交，表示反對這三宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶仍有土地可發展小型屋宇；以及批准申請會為區內的其他申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員和兩名南涌原居民代表對申請沒有意見。南涌的居民代表對申請編號 A/NE-LK/104 沒有意見，但反對申請編號 A/NE-LK/103 及 105，指申請人並非原居村民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展也不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。由於有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，可應付尚未處理的小型屋宇申請及未來十年的小型屋宇需求，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的問題，表示申請地點臨向一條道路，該道路為可供車輛使用的鄉村道路。

### 商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸和禾坑區的「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，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。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，因為南涌村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 南涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而該地帶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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適。」

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/582 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的新界粉嶺第83約地段第2122號餘段(部分)和第1671號及第51約和第83約的毗連政府土地開設學校(國際學校)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/582A號)

---

34. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生           — 目前與雅邦公司有業務往來；以及
- 黎慧雯女士           — 目前與馬海良棟公司和雅邦公司有業務往來。

35. 小組委員會備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生和黎慧雯女士都沒有參與這宗申請，並同意他們可留在席上。

36. 小組委員會備悉申請人於二零一六年五月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/9

在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水華山第52約地段第168號餘段(部分)、第170號餘段(部分)及第181號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)及貯物用途(衣物及電腦配件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FLN/9號)

---

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關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。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

**議程項目 15**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/488 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的新界元朗錦田北第109約地段第111號餘段、第112號餘段、第114號餘段、第115號餘段、第116號餘段、第120號餘段、第261號餘段(部分)、第264號(A至D)分段餘段及第264號(E至H)分段餘段和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/488A號)

---

40. 秘書報告，這宗申請是由 Delight World Ltd.(長江和記實業有限公司(下稱「長江和記公司」)的附屬公司)提交。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                   |
|-------|---|-----------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與長江和記公司、康冠偉公司、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與長江和記公司有業務往來；以及                 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來。              |

41. 由於符展成先生和廖凌康先生都涉及直接利益，小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會備悉黎慧雯女士沒有參與這宗申請，並同意她可留在席上。

[符展成先生和廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的住宅發展(屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。主要的部門意見撮述如下：
  - (i) 就沿申請地點界線設立的種植地帶的闊度而言，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；
  - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)留意到申請人原本建議種植兩排樹木作為緩衝區和緩解措施，藉以盡量減低對西鐵人工濕地的滋擾。他懷疑園景設計總圖能否顯示該緩衝區擬發揮的作用。應另外增設一個阻隔游泳池的緩衝區，以減低對西鐵人工濕地的滋擾；
  - (iii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核留意到，有部分擬建的屋宇沒有緊急車輛通道可達。消防處處長表示會在詳細設計階段考慮緊急車輛通道是否足夠的事宜；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) 在四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」)共收到 14 份公眾意見書，分別由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、錦田鄉事委員會、吉慶圍和水頭村的村代表和兩名個別人士提交。港鐵公司關注鐵路噪音帶來的影響，以

及有關發展對毗鄰由港鐵公司管理的濕地的負面影響。其他提意見人表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展會對交通、視覺、排水、環境、生態、景觀、衛生、休憩用地的提供和風水方面造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬發展的屋宇符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，也符合該地帶的發展限制。擬議的建築物高度輪廓與區內主要為低矮的鄉村民居或屋宇的鄉郊環境互相協調。採用包括屋宇和地庫停車場的布局設計，有助盡量減低擬議住宅發展在視覺方面的影響。相關政府部門對技術方面的關注可透過附加適當的規劃許可附帶條件或在詳細的設計階段來處理。對於負面公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

43. 一名委員留意到漁護署署長對西鐵高架橋下的人工濕地表示關注，並認為擬在申請地點西面界線興建的實心界線圍牆和擬在申請地點範圍內興建游泳池的位置，會對其西鄰的人工濕地造成負面影響，並會阻礙濕地雀鳥和動物移動。界線圍牆現時的設計沒有處理這些問題。

44. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，根據總綱發展藍圖和美化環境建議(分別是文件的圖 A-1 和 A-3)，申請地點西面兩條高架橋下西鐵人工濕地所在的地方屬「自然保育區(1)」地帶。申請人建議採取的緩解措施包括(i)把擬建的屋宇從最接近的西鐵高架橋後移 50 米；(ii)沿申請地點西面界線興建三米高的實心界線圍牆；以及(iii)沿界線圍牆種植兩行樹木作為緩衝，盡量減低擬議住宅發展內所進行的活動對濕地的水禽和其他物種的影響。漁護署署長不反對這宗申請，但要求加入一項規劃許可附帶條件，規定在詳細的設計階段要設置把擬議發展與「自然保育區(1)」地帶分隔開的緩衝區，以盡量減低在游泳池所進行的活動對毗鄰濕地的影響。

45. 主席詢問申請書有否顯示擬建的界線圍牆的設計。袁先生表示，根據美化環境建議，該實心的界線圍牆高三米，旁邊

會設置六米闊的植樹地帶。袁先生回應主席的進一步提問時說，有關的樹木會種在申請地點範圍內的界線圍牆的東鄰。

46. 主席詢問，為何當局拒絕涉及申請地點的一宗先前申請，但卻建議批准這宗申請。袁先生回應說，先前的申請被拒絕時，申請地點於當時的發展審批地區圖屬「未決定用途」地帶。當時，申請地點的長遠規劃意向和是否適合作住宅用途仍未有定案。其後，當局為該區(包括申請地點)進行了兩次土地用途檢討，申請地點其後劃為「住宅(戊類)1」地帶作住宅發展用途。

47. 一名委員留意到擬建屋宇的坐向是坐東北向西南，與附近一帶發展項目(例如錦綉花園和加州花園)普遍採用坐東向西的做法不同。該委員詢問，根據現在這宗申請，擬建屋宇的坐向會否影響空氣流通。袁先生回應說，雖然申請人已進行空氣質素影響評估，但沒有進行空氣流通評估。不過，由於擬議的發展普遍只會是地面上三層高的建築，因此不大可能會對空氣流通造成負面影響。

48. 主席留意到有兩個政府部門對緊急車輛通道的安排表示關注，遂要求袁先生闡述有關的緊急車輛通道的安排。袁先生回應說，進入申請地點的通道位於北面，途經錦泰路。至於緊急車輛通道的走線，則於文件繪圖 A-1 以白色標示。雖然有意見擔心，有部分擬建的屋宇沒有緊急車輛通道可達，但是申請人已表示緊急車輛通道的問題可於詳細的設計階段解決，而消防處處長也沒有提出負面的意見。

49. 一名委員留意到擬建的停車場將設於地庫，因此需要進行挖土工程，並詢問挖土工程會否對環境造成影響和是否有就這方面進行研究。袁先生提到文件的繪圖 A-2，他回應說，根據申請人提交的申請，擬進行的挖土工程不會對生態或環境造成負面影響。儘管如此，申請人在施工階段會採取適當的緩解措施，而相關部門對此亦沒有負面意見。

#### 商議部分

50. 一名委員認為擬建界線圍牆的設計並不理想。例如錦綉花園和加州花園等其他發展項目都採用園景地壘，即把土提升



高並在其上種樹，作為緩衝。擬建三米高的實心界線圍牆會阻礙物種移動。該委員同意漁護署署長的意見，指擬建游泳池的位置並不適當。為盡量減低擬議發展對濕地的影響，應把擬設的緩衝區指定為居民的出入管控區。這樣的設計較現在這宗申請所建議的實心界線圍牆為佳。另一名委員表示同意，並指即使申請人要採用原來的實心界線圍牆，亦不應採用混凝土作為建築材料，並應以花卉樹木種植工程(例如種植攀緣植物)作為毗連濕地的界線圍牆。

51. 主席回應一名委員的提問時說，目前的計劃並非《環境影響評估條例》所指的指定工程項目。主席亦表示緊急車輛通道的問題可於詳細的設計階段解決，而建議沿申請地點西面界線興建的界線圍牆，其設計須進一步商議。至於委員對空氣流通事宜的關注，主席表示，考慮到擬議的發展相對較為低矮，上蓋面積亦較少，因此應不會對空氣流通造成嚴重的影響。

52. 小組委員會得悉人工濕地現時被鐵絲網(而不是實心牆)圍起。一名委員表示，濕地所用的鐵絲網與慣常使用的不同，鐵枝之間的空間可容許物種通過。

53. 一名委員表示，可採用在進行地庫停車場的建築工程挖出的泥土來興建園景地壘。這樣有助減少須棄置的泥土，而園景地壘亦可讓物種通過。環境保護署首席環境保護主任(區域評估)陳檳林先生回應主席的提問，表示對擬議的園景地壘沒有具體的意見，並同意會於詳細的設計階段考慮這個問題。

54. 委員對擬議的發展與位於申請地點西鄰的西鐵人工濕地的鄰接情況表示關注。為處理這項關注，小組委員會同意在規劃許可附加一項條件，規定申請人須設計並沿申請地點毗連西鐵人工濕地的西面界線設置界線圍欄，而有關設計和情況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。小組委員會亦同意附加三項指引性質的條款，分別要求申請人採用闢建園景地壘的方法(即把土堤升高並在其上種樹)，作為沿申請地點西面界線的圍欄；檢討擬建游泳池的位置，以盡量減低對毗鄰西鐵人工濕地的影響；以及在詳細的設計階段留意擬建屋宇的坐向對空氣流通的影響。

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年五月二十七日止；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) 在申請地點西面設置把擬議發展與「自然保育區(1)」地帶分隔開的緩衝區，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；
- (b) 為沿申請地點毗連西鐵人工濕地的西面界線設計並設置界線圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 把發展項目從申請地點北面的錦泰路後移，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 進行道路改善工程，並設置車輛通道、泊車設施和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實園境設計總圖和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實當中所載的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 設計並提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

56. 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和以下的條款：

- 「(o) 採用闢建園景地壘的方法(即把土堤升高並在其上種樹)，作為沿申請地點西面界的圍欄；
- (p) 檢討擬在申請地點範圍內興建游泳池的位置，以盡量減低其對毗鄰西鐵人工濕地的影響；以及
- (q) 在詳細的設計階段留意擬建屋宇的坐向對空氣流通的影響。」

[符展成先生和廖凌康先生此時返回席上。]

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/501 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗錦田下高埔村第103約地段第215號C分段、第242號B分段餘段、第264號B分段餘段、第266號A分段、第266號餘段、第267號、第268號、第269號B分段餘段、第269號B分段第2小分段餘段、第270號、第271號、第272號、第275號、第277號(部分)及第295號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/501A號)

---

[李國祥醫生此時暫時離席。]

57. 秘書報告，這宗申請是由宜金發展有限公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來；
黎慧雯女士		
廖凌康先生	—	目前與新鴻基公司有業務往來；
伍穎梅女士	—	為九龍巴士有限公司(下稱「九龍巴士公司」)的董事，而新鴻基公司是九龍巴士公司的股東之一；
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來；以及
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長，該協會過往曾獲新鴻基公司的贊助。

58. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並同意侯智恒博士可留在席上。由於符展成先生、黎慧雯女士、廖凌康先生和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論。

59. 小組委員會備悉申請人於二零一六年五月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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

備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/520 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 926 號餘段、第 957 號 A 分段至 Z 分段、第 957 號 AA 分段至 AC 分段及第 957 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/520 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。鑑於申請地點有部分土地會用作耕種，漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。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，當局共接獲三份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，全部意見書均反對這宗申請，主要理由是這宗申請涉及「先破壞，後建設」的活動；建議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向；以及若批准這宗臨時申請，會立下日後讓非農業用途蔓延至鄉郊範圍的不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)的用途可予容忍三年。雖然擬議的露營車度假營(佔用地約 11%)屬康樂用途而非直接關乎農業活動，但認為以臨時性質的三年期批准這宗申請，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。在規模及性質方面，擬議發展項目應不會對環境、交通、景觀或排水方面引起重大的負面影響。至於表示反對的公眾意見，上述的規劃評估也適用。由於有關地點受先前的規劃許可規管，故沒有採取執管行動。

62. 一名委員詢問有關地點是否涉及「先破壞，後建設」的活動。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，有關地點涵蓋於一項臨時休閒農莊的有效規劃許可範圍內，該項申請獲小組委員會於二零一五年八月七日在有附帶條件下批給許可。因此，有關地點不涉及「先破壞，後建設」的活動。

63. 袁先生回應主席的提問表示，根據民政事務總署署長的意見，申請人須根據《旅館業條例》(第 349 條)，就露營車度假營用途申領牌照，並須符合其他政府規定，尤其是關於消防安全的事宜。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路範圍；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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屆滿後，把有關地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

### **議程項目 18**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/703 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗新村  
第 106 約地段第 1846 號 C 分段第 2 小分段 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/703 號)

---

66. 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間房屋。由於黎女士家人所擁有的房屋並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[李國祥醫生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 10 段和附件 V。主要的政府部門意見撮述如下：



- (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點和其附近地方有農業活動，以及申請地點是荒廢的土地，可用作植物苗圃或溫室；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰現有露天貯物用途，擬議發展會帶來工業和住宅的鄰接問題；
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為土地用途不協調；申請書沒有提供美化環境建議，以解決擬議發展對申請地點現有樹木造成的潛在負面影響；以及批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例；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，當局共接獲四份分別來自元崗新村的一名原居民代表、一名居民代表和一名村民、創建香港及兩名個別人士的公眾意見書，他們全部反對申請，主要因為擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶仍有足夠的土地；擬議發展會對風水、交通、排水和環境造成負面影響；以及批准這宗申請有違政府的新農業政策，並且會為區內同類的申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗新村的草擬「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。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「鄉村式發展」地帶內現有鄉村群的地方，會較為合適。環保署署長不支持這宗申請，因為可能會帶來工業和住宅的鄰接問題。先前於一九九七年就小型屋宇發展所批給的規劃許可並未落實，而有關規劃許可亦於二零零三年三月七日屆滿。就現時這宗申請而言，其周邊地區特色和規劃情況均有別於先前獲批准的申請，而且也沒有特殊情況支持小組委員會就這宗申請批給許可。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，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元崗新村的草擬「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。「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，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村群的地方，會較為合適。沒有特殊情況支持小組委員會就這宗申請批給許可；
- (c) 申請人未能證明擬議發展在環境上可以接受，而且不會對現有樹木造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/704 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗錦田元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)及毗連政府土地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/YL-KTS/704 號)

---

70. 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間房屋。由於黎女士家人所擁有的房屋並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

### 簡介和提問部分

71. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲兩份公眾意見書，分別來自一名元崗村居民和一名個別人士。提意見人均反對這宗申請，主要理由包括批准這宗申請會導致失去農地；有關發展會對環境和交通造成負面影響；認為申請地點內的指示板屬危險

構築物；以及認為由地產代理佔用大塊土地並非善用土地；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商店及服務行業(地產代理)，可予容忍三年。雖然有關用途不符合「農業」和「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但申請地點內的「住宅(丙類)1」部分並無已知的住宅發展計劃。因此，規劃署認為以臨時性質批准這宗申請，為期三年，不會妨礙落實「農業」和「住宅(丙類)1」地帶的長遠規劃意向。基於擬議發展的規模及其地點緊鄰錦上路，有關用途不大可能會對附近住宅構築物或民居造成重大的環境滋擾。申請地點涉及先前獲批准作相同用途的三宗申請，而規劃情況至今並無重大改變以支持偏離小組委員會先前的決定。由於上一次的許可因申請人未能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規劃許可附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行情況。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

73. 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，至二零一九年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 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；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛由申請地點排隊至公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)落實獲接納的美化環境和保護樹木建議，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三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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。」

74. 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 20**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/727 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號 A 分段、第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號及第 3040 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(包括農舍、自耕小農莊及寵物園)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/727A 號)

---

75. 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物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，因此同意黎慧雯女士可以留在席上。

76. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

77. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間讓其預備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/336 為批給在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、第 2758 號餘段(部分)、第 2759 號(部分)、第 2760 號、第 2761 號 A 分段(部分)、第 2761 號餘段(部分)、第 2762 號(部分)及第 2803 號餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)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-NTM/336 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生請委員留意，文件的替代頁(第 12 和 13 頁)已在席上提交。有關的替代頁旨在更正建議的規劃許可附帶條件第(e)至(i)項中的打字錯誤。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)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。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)表示，申請地點位於擬議北環線的行政路線保護邊界內，而《鐵路發展策略 2014》建議在二零一八年至二零二三年推展北環線。倘申請的用途為期一年而非所申請的三年(即由二零一六年六月八日至二零一七年六月七日，即在二零一八年之前)，他不反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影

響的用途，預料會造成環境滋擾。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，城規會沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員表示沒有收到區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)可予容忍一年。申請地點坐落於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區內，而這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關的政府部門大多沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的投訴。建議為有關規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和活動。此外，自先前五宗規劃許可申請獲批准後，規劃情況並無重大改變，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

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，為期一年，而非所申請的三年，由二零一六年六月八日至二零一七年六月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動，包括貨櫃維修及車輛維修；



- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年九月八日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月八日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年九月八日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年九月八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月八日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/488 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第102約地段第3048號B分段、第3048號餘段、第3049號餘段(部分)及第3050號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店、洗衣店、藥房及便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/488號)

---

82. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關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。

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

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

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何劍琴女士和黎定國先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/304 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及  
「住宅(丁類)」地帶的新界屯門近黃崗圍路  
第 130 約地段第 1150 號餘段  
作臨時工業用途(食品加工廠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/304A 號)

---

84. 小組委員會備悉，在發出本文件後，申請人於二零一六年五月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決各政府部門提出的事宜，而申請人的信件已在席上提交，供委員考慮。這是申請人第二次要求把申請延期。

[候智恒博士此時返回席上。]

85. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予其四個月時間讓其預備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/518 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山  
吳屋村第 123 約地段第 455 號  
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/YL-PS/518 號)

---

### 簡介和提問部分

86. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局合共接獲五份公眾意見書，分別由當區村民或團體，以及一名個別人士提交，全部表示反對這宗申請，主要理由是擔心水浸；交通及行人安全；在申請地點停泊的車輛數目不符合先前獲批准的規劃許可申請；違例發展；並要求把有關用地恢復原狀；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商店及服務行業(地產代理)用途可予容忍三年。有關發展可在區內提供地產代理服務，以應付此類需求，而批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。批准這宗申請，符合先前就同一「鄉村式發展」地帶內的同類用途申請及類似的申請所批給的規劃許可。由於對上一次的申請因申請

人未有履行落實消防裝置圖則的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，以便密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。

87. 一名委員留意到一份公眾意見書提及在申請地點內有一個收費停車場，因此詢問這是否屬違例發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士表示，申請地點正接受執管調查，而這宗申請並無建議作泊車用途。主席補充說，倘申請地點存在規劃許可並不涵蓋的用途，該用途或會構成涉嫌違例發展而須對之採取執管行動。

#### 商議部分

88. 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，至二零一九年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)提交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；
- (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(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

89. 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 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-TT/378

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠第 116 約地段第 4921 號 I 分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)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-TT/378 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士請委員注意，文件的替代頁(附錄 III 第 2 頁)已發送給各委員，該替代頁旨在更正指引性質條款第(f)項中的打字錯誤。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[雷賢達先生此時到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力支站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見。元朗民政事務專員表示沒有收到區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展是為附近的小型屋宇發展闢設提供所需電力供應的設施，規劃署認為這與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無抵觸。擬議發展的規模細小，不會對周圍地方的環境、交通、排水及景觀造成負面影響。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

92. 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五月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開

或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

93. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/782 在劃為「綠化地帶」的新界元朗欖堤西路第 119 約地段第 417 號餘段、第 418 號、第 419 號、第 422 號餘段、第 496 號、第 497 號、第 498 號、第 499 號、第 500 號及第 501 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/782A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

[關偉昌先生此時暫時離席。]

- (b) 闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年；



- (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，當局共接獲 35 份公眾意見書，分別來自山下村村代表、環保觸覺、創建香港和個別人士，他們均反對這宗申請，理由包括申請地點鄰近山下村的墓地，對風水有影響；在規劃許可獲批准前搭建構築物、把現有溪流改道和清除植被；不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關發展不涉及地盤平整、填土工程或砍樹，因此並不違反城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)。批准這宗申請不會立下不良先例。

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應一名委員的提問時表示，申請地點的面積約有 2.7 平方米屬政府土地。

#### 商議部分

96. 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，有效期為五年，至二零二一年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行填土工程；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月二十七日或之前)落實車輛進出口通道的建議，而有關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六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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(即在二零一七年二月二十七日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養已設置的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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(即在二零一七年二月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(l)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) 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)、(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) 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。」

97. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

99. 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]

A/TM/487 在劃為「綠化地帶」的新界屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及一樓闢設靈灰安置所(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/487 號)

---

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五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，以回應相關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。

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

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/488

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門第 131 約地段第 813 號餘段及第 814 號餘段和毗連政府土地闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ TM/488 號)

---

102. 秘書報告，景藝設計有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

}

目前與景藝設計有限公司有業務往來

103. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，符展成先生及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，並同意他們可留在席上。

104. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關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。

105. 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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1024 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 826 號 A 分段(部分)、第 828 號、第 839 號(部分)及第 840 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1024 號)

---

106. 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，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士配偶公司所擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，因此同意黎女士可留在席上。

#### 簡介和提問部分

107. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架)，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，因為有關通道(廈村路)沿路一帶有易受影響的用途(約 3 米外有一間民居)，預料會造成環境滋擾。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，城規會收到一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為該區供重型車輛泊車的設施不足；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖架)可予容忍三年。以臨時性質批准這宗為期三年的申請，不會妨礙該區的長遠發展。該用途與主要用作車輛服務中心、露天存放車輛和物流中心用途的周圍地方並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無收到涉及該地點的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何潛在的環境滋擾。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何物料在任何樹木的一米範圍內存放／傾倒；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月二十七日或之前)落實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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；



- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)及(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

110. 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 31**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/287 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗流浮山第 128 約地段第 20 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 2393 號餘段(部分)及第 2394 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/287 號)

---

#### **簡介和提問部分**

[關偉昌先生此時返回席上。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城規會收到一份公眾意見書，表示主要因為交通理由而反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬經營的臨時商店及服務行業(便利店)可予容忍三年。該地點並無已知的永久發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，可提供商業設施，以應付區內的這類需求。鑑於擬議發展規模細小，並考慮到其臨時性質，預計不會對周圍地方的環境、交通和排水造成重大的負面影響。至於該公眾意見書，運輸署署長不反對這宗申請，而上述評估亦相關。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一九年五月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；

- (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的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十七日或之前)，提交排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月二十七日或之前)設置車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)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(即在二零一七年二月二十七日或之前)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；

- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (l) 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)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

114. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何劍琴女士和黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### **議程項目 32**

#### **其他事項**

115. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。