

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一六年八月二十六日下午二時三十分舉行的  
第 563 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

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

李國祥醫生

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**

李美辰女士

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

**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  
丁雪儀女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會  
廖家傳先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年八月十二日 第 562 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」)二零一六年八月十二日第 562 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

[西貢及離島規劃專員蕭爾年先生和高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TKO/3 申請修訂《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/23》，把位於將軍澳寶琳路第 401 約地段第 453 號餘段(部分)及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TKO/3 號)

---

3. 秘書報告，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一家公司。以下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  
黎慧雯女士            ]

4.       由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5.       以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

蕭爾年先生	—	西貢及離島規劃專員
麥黃潔芳女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島
何富棉先生	]	
陳達材先生	]	
韋卓鴻先生	]	
黃逸山先生	]	
邱詠琳女士	]	
Craig Doubleday 先生	]	申請人的代表
黃志恆先生	]	
葉嘉敏女士	]	
何富元先生	]	
何心怡女士	]	

6.       主席歡迎上述人士到席，並解釋聆聽會的程序，然後請高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士向委員簡介這宗申請的背景資料。麥黃潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

(a) 申請人建議把位於寶琳路南面的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以便發展一項低層低密度的住宅項目。該項目的最高地積比率

為 0.4 倍，最大上蓋面積比率為 22%，最高建築物高度為三層(包括一層開敞式車房)；

- (b) 申請地點面積約 2 294.5 平方米，當中 473.5 平方米(20.6%)為政府土地。地點先前曾用作露天貯物場，現時空置，四周是長滿植物的山坡，可經一條位於政府土地上的狹窄小徑通往寶琳路。擬議住宅發展項目包括六幢樓高三層的屋宇。申請人建議把現有的小徑擴闊至六米闊，作為擬議發展項目的通道和緊急車輛通道。作指示用途的擬議發展計劃所建議的主要發展規範如下：

地盤面積	:	2 294.5 平方米
總樓面面積	:	913.32 平方米
地積比率	:	約 0.398 倍
上蓋面積	:	約 21.65%
建築物高度	:	不超過 8.8 米(主水平基準上 147.5 米)
層數	:	三層(包括開敞式車房)
單位數目	:	六幢屋宇
停車位	:	七個私家車車位(包括一個訪 客車位)
上落客貨車位	:	一個

#### 政府部門的意見

- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段，撮述如下：

- (i) 地政總署西貢地政專員表示，該地段是農地，根據契約，擬議的低密度住宅發展是不可接受。土地擁有人須申請換地，但政府不保證最終會批准換地申請和批出擬議的通行權予該擬議發展項目；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預料擬議發展不會對周邊地區造成視覺方面的嚴重負面影響。不過，由於申請地點

是位於草木茂密的「綠化地帶」內，建議進行的土地用途地帶改劃與周邊環境並不協調，故從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留。在申請地點邊界興建擬議的三米高圍欄，可能要在申請地點範圍外進行挖土，這會影響毗鄰長滿植物的斜坡。此外，降低垂直綠化牆高度的建議，亦不能減低對申請地點外現有植被可能造成的影響；

- (iii) 建築署總建築師／管理統籌分處 2 表示，申請人提交的樹木調查報告沒有充分回應對有沒有樹木伸進申請地點的關注事宜；
- (iv) 運輸署署長表示，就設計和建造具通行權的通道、擴闊沿寶琳路的行人徑和所需進行的改善工程，申請人須取得運輸署／路政署的同意；
- (v) 其他相關政府部門(包括環境保護署、消防處、渠務署和水務署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

#### 公眾的意見

- (d) 在公眾公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別由創建香港和一名個別人士提交的意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展與「綠化地帶」不相協調，並無凌駕性需要進行土地用途地帶改劃；改劃申請不會令公眾得益，以及批准這宗申請會立下不良先例；

#### 規劃署的意見

- (e) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
  - (i) 申請人未能提出有力理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (ii) 儘管申請人聲稱申請地點自一九八二年已鋪築地面，但申請地點位於廣闊的「綠化地帶」內，構成該地帶的一部分，而且擬議發展項目四周是「綠化地帶」內植物茂密的山坡，有關發展與周邊環境並不協調；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 對申請地點範圍外的植被會受擬議的發展影響表示關注。申請人沒有提供充分的資料證明擬議發展不會對景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的自然環境質素下降；以及
- (iv) 申請地點內的私人地段是農地，不具建屋權，而且申請地點範圍內約有 473.5 平方米政府土地，主要用作闢設車輛通道／緊急車輛通道供擬議發展項目之用。申請人未能提出理據支持換地申請。此外，擬在毗連政府土地進行的道路擴闊工程亦須相關政府部門審批，而且政府不保證會接受擬議的通道安排和批給通行權。

7. 主席接着請申請人的代表闡述申請內容。何富棉先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 過去十多年來申請地點一直用作露天貯物場／建築工廠。由於近年將軍澳地區對露天貯物場／建築工廠的需求逐漸下降，加上出入口通道不合規格，車輛通道狹窄，難以供大型及重型車輛使用，所以在運作上有切實理由不再繼續把申請地點用作露天貯物用途；其公司正研究其他更能善用申請地點的土地用途；以及
- (b) 由於社會對房屋的需求殷切，其公司建議把申請地點改劃為住宅用途，以應付部分的房屋需求。

8. 陳達材先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 關於文件所述第一個建議的拒絕理由，即沒有有力理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，申請人已在申請書中提供支持改劃建議的有力理據，相關內容撮述如下：

有關用地獨特的背景和特色

- (i) 從一張攝於一九八二年的航攝照片所見，在首張涵蓋將軍澳地區的法定圖則於一九九二年刊憲前，申請地點已鋪築地面，並用作露天貯物場。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，但該處的露天貯物用途屬現有用途，並在現有規劃機制下得到容忍。該用地獨特的背景顯示申請地點的土地用途與周邊「綠化地帶」範圍的土地用途有所不同；

擬議發展不會造成不良影響

- (ii) 申請地點與郊野公園之間有足夠的緩衝距離（約 2.2 公里），預計不會對郊野公園帶來視覺或景觀方面的不良影響。建議擴闊沿寶琳路的行人徑，以配合擬議發展項目及更為利便附近的居民；
- (iii) 這宗申請既不涉及清除植被，亦非涉嫌的「先破壞，後建設」的個案。相反，建議的住宅發展項目有助淘汰不協調的土地用途，藉美化環境措施增加申請地點的綠化範圍，從而改善該區的環境；
- (iv) 申請人已進行各項技術評估，證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、景觀、視覺及土力造成不能接受的影響；



### 與周邊環境互相協調

- (v) 擬議發展項目只涉及六幢三層高的屋宇，地積比率及上蓋面積率分別為 0.4 倍及 22%，發展規模細小。建議的低層、低密度住宅發展項目與申請地點附近的一段寶琳道沿路的低至中等密度住宅發展項目互相協調，而發展密度亦符合「綠化地帶」的發展限制；
- (vi) 這宗申請符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展規模細小；可淘汰「綠化地帶」內不協調的土地用途；與周邊地區互相協調；以及沒有無法克服的技術問題；

### 政府部門及公眾的意見

- (vii) 除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因就景觀方面有些微意見而對這宗申請有所保留外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展應不會對「綠化地帶」造成負面影響，因為城規會只收到兩份表示反對的公眾意見書，數量比其他涉及「綠化地帶」的申請所收到的意見書少很多。此外，並無由環保團體提交的反對意見書；以及
- (b) 關於文件所述的第二個建議的拒絕理由，即批准有關發展會立下不良先例，這是基於申請地點被一個廣大的「綠化地帶」內的茂密植被所包圍，而且擬議發展可能對申請地點外的樹木造成負面的景觀影響。其團隊的園景顧問會就該理由作出回應。

### 9. Craig Doubleday 先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 關於景觀的互相協調方面，申請地點已鋪設混凝土地面逾 30 年之久，該處沒有珍貴的景觀資源或植

物。申請人所提交視覺影響評估報告的結論是不會有重大的視覺影響。擬議發展的規模和體積與鄰近的發展互相協調，而當中採用的綠化元素又能提升申請地點和周邊地區的美觀價值；以及

- (b) 關於對申請地點外的樹木造成潛在的景觀影響，那些可能受擬議發展影響的現有樹木主要位於西面邊界，亦有小數在東面邊界。現建議興建的三米高邊界牆只須進行小規模的挖掘工程(邊界外約 0.5 米)，對該等樹木的根部系統所造成的影響屬輕度或微不足道。懸垂於邊界牆之上的樹枝應不會受影響或被修剪。此外，可採用適當的建築技術，把挖掘工程規模縮小至僅在申請地點範圍內進行，這樣預計可盡量減小對申請地點外的樹木所造成的景觀影響。另外，為盡量減小對申請地點毗鄰的現有樹木的潛在影響，或可考慮以圍欄代替有關的混凝土邊界牆，而有關圍欄須待詳細設計而定，俾能進一步降低有關牆基和挖掘工程的需要。

10. 陳達材先生借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

#### 不良先例

- (a) 申請地點有獨有的背景、位置和特色，區內找不到其他相類的「綠化地帶」用地。因此，批准現在這宗申請不會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；

#### 換地和通道安排

- (b) 申請人在換地申請書中建議按 1：1 的比率換地，即交回的私人土地面積會相等於重新批出的政府土地面積，不涉及額外的政府土地。重批的用地與政府土地的界線修訂會予以理順，讓土地資源更能得到善用；
- (c) 此外，申請人建議與毗鄰申請地點東面緊連寶琳路的政府土地共用擬議的通道，以盡量減少對現有道

路可能造成的交通影響。運輸署對這個安排沒有負面意見；

### 結論和建議

- (d) 總括而言，申請人認為申請地點適合作住宅發展，而擬議發展亦符合增加房屋供應的政府政策。申請人已提出充足理據回應政府部門的意見，以及支持這宗改劃申請；
- (e) 考慮到規劃署關注擬議發展對「綠化地帶」的影響和公眾的意見，申請人提出以下兩個方案供小組委員會考慮：
  - (i) 同意這宗改劃申請的部分內容，修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以加入有關規定，訂明在該「住宅(丙類)2」用地進行發展時，必須提交總綱發展藍圖，以確保城市規劃委員會(下稱「城規會」)可管控擬議發展的整體布局和設計；以及
  - (ii) 同意這宗改劃申請的部分內容，修訂「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，把住宅用途納入「住宅(丙類)2」地帶的第二欄用途，讓城規會可透過規劃申請制度，審核日後在申請地點的住宅發展項目。

11. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

12. 一名委員詢問，位於「綠化地帶」內的申請地點先前所作的露天貯物用途是否已獲相關政府部門批准，以及申請地點有怎樣的通道安排。陳達材先生回應說，由於有關的露天貯物用途在首份涵蓋將軍澳地區的法定圖則刊憲前已經存在，根據現行分區計劃大綱圖的條文，會把此一用途視為現有用途而予以容忍。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士根據文件的圖 Z-2 說明，現時可從寶琳路經一條位於政府土地上的狹窄小徑前往申請地點。申請人建議把該狹窄小徑擴闊至六米闊，

供日後在申請地點的住宅發展項目作通道和緊急車輛通道之用。

13. 主席查詢在文件的圖 Z-2 上註明短期租約第 SX4534 號的地方有何用途。麥女士回應說，以該短期租約批租的政府土地現時出租作美化園藝、苗圃或商用園藝之用，而且有關租約仍然生效。不過，據先前實地視察所見，該短期租約用地已空置一段時間。

14. 同一名委員查詢申請地點用作露天貯物時的通道安排。麥女士回應說，根據地政總署的資料，在一九九一年至二零零二年期間，申請地點獲批給短期豁免書作露天貯存和維修保養機器設備之用，但現時已沒有任何有效的短期豁免書涵蓋該用地。位於申請地點的露天貯物場很可能一直使用現有的區內通道。陳先生補充說，從寶琳路通往申請地點的區內小徑先前屬私人擁有，但政府後來把該處收回以便擴闊寶琳路。

15. 麥女士回應一名委員的查詢說，申請地點在實地視察時是空置的，其內沒有違例發展的跡象。

16. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員再無進一步問題，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的內容進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

#### 商議部分

17. 一名委員說，雖然申請地點過往一直作露天貯物用途，但並無有力理據支持把申請地點用作住宅發展。另一名委員說，儘管基於一些歷史原因把申請地點用作露天貯物，但有關用途已終止，因此在申請地點露天貯物的權利理應已經失效。該名委員懷疑申請人是否必須把申請地點恢復原狀為綠化區，而不是繼續把申請地點作其他用途。

18. 一些委員關注到把申請地點作露天貯物用途是否合法，主席解釋說，從地政角度而言，除非在申請地點搭建違例構築物，否則，把本身是農地的申請地點作露天貯物用途，並不違

反契約條款。從法定規劃的層面而言，一九九二年首份將軍澳分區計劃大綱圖刊憲前，申請地點已經作露天貯物用途。另外，由於將軍澳地區先前沒有指定為發展審批地區，規劃事務監督無法針對申請地點採取強制執行行動。委員應集中考慮申請地點是否適合作住宅發展，而不是考慮該處先前的土地用途。

19. 主席邀請地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生，從地政角度，就必須穿過政府土地才能接達申請地點的通道安排可否接受而提供意見。陳先生說，把申請地點作露天貯物用途並不違反契約。擬議的通道安排涉及須在政府土地上興建一條車輛通道，倘沒有需要把有關的政府土地作其他用途，此一安排未必不可接受。

20. 一名委員認為並無有力的理據支持批准這宗申請，並詢問城規會曾否批准其他地區同類涉及「綠化地帶」的改劃申請及批准申請(如有者)的理據為何。秘書報告說，雖然將軍澳分區計劃大綱圖涵蓋的範圍並無同類的改劃申請獲批准，但城規會以前曾批准其他地區改劃「綠化地帶」作住宅用途的同類申請。儘管如此，城規會應按個別情況考慮每宗申請。

21. 另一名委員同意不應批准這宗改劃申請，並指出即使申請被拒而用地回復作露天貯物之用，在政府土地提供有通行權的通道仍存在技術上的問題。

22. 陳永堅先生表示，政府應否為個別用地提供政府土地的通行權，要視乎每宗個案的情況而定。就主要道路兩旁的政府土地而言，除非有其他特殊情況，否則當局一般會批准有關通行權的申請。至於目前這宗申請，應提供更多資料，以證明通往申請地點的區內小徑沿路一帶曾否獲批通行權。

23. 一名委員認為申請地點並無涉及「先破壞，後建設」的個案，這宗申請亦不涉及砍樹，其他地區也曾有同類申請獲批准，而通道安排亦可由地政總署另行處理，故並無有力理據拒絕這宗申請。儘管如此，該委員認為申請人提交的美化環境建議，不足以證明擬議發展項目不會對周邊地區造成負面影響。此外，申請人亦可進一步檢討申請地點的發展規模和布局，以提供更多綠化空間。

24. 另一名委員亦有類似看法，並指出申請地點的狀況和背景獨特，批准這宗申請不會立下重大的先例。擬議住宅發展項目的換地和通行權等技術關注事宜並非無法克服，可在較後階段予以處理。

25. 一名委員認為，涉及通道安排的技術問題和申請地點作露天貯物用途的合法性雖然存在不確定性，但從土地用途規劃角度而言，這宗申請可予支持，因為申請地點擬發展的住宅項目可改善該區整體環境。清水灣區一些草木茂密的地方建有同類的低層、低密度發展項目，情況並非罕見。儘管如此，該委員關注會立下不良先例，並認為應提供更多資料，以了解區內是否有其他特性相近的用地。

26. 一名委員亦認同並無充分理據支持拒絕這宗申請，而批准這宗申請會有助於更為善用土地，並可改善申請地點以至該區的環境。但該委員認為應先解決通往申請地點的政府土地的通行權問題，才可批准這宗申請。此外，由於申請人所提交的美化環境建議未能回應相關政府部門的意見，而有關建議亦有進一步改善的空間，因此該委員建議應要求申請人修訂其美化環境建議。

27. 陳永堅先生回應主席的要求時表示，就這個案而言，擬議發展項目擬闢設的通道有部分位於現正以短期租約批予他人使用的政府土地，政府因應情況所需而向短期租約租戶收回部分政府土地並批予另一申請人，情況並非罕有。

28. 另一名委員持不同的意見，認為擬議住宅發展項目與四周草木茂盛的環境並不協調，而擬建的六幢屋宇並非如申請人所稱可減輕對房屋的殷切需求。該委員並不信服申請地點的擬議住宅發展項目可改善區內的整體環境。鑑於本港其他地方有很多面積不大的「綠化地帶」用地已鋪築地面，該委員更為關注的是，批准這宗申請會立下不良先例。

29. 鑑於有關「綠化地帶」的很大範圍可能有多幅私人擁有的地段，副主席指出批准這宗申請會引來該「綠化地帶」的其他土地擁有人提出同類的改劃申請，故應充分考慮批准這宗申請對保護該「綠化地帶」的珍貴景觀資源有何影響。

30. 一名委員認為，申請地點不作露天貯物用途後，也不會恢復原狀為綠化地方，已鋪築的地面繼續保留，而申請地點背景獨特，故擬議住宅發展項目不大可能會為其他同類申請立下先例，故傾向支持這宗申請，以善用土地資源。

31. 一名委員表示，為解決對擬議發展項目綠化不足的關注，可採取多項措施和技術增加擬議發展項目的綠化比率。

32. 主席就以上討論作總結，表示較多委員認為原則上可接受申請地點擬進行的住宅發展項目，惟須妥善解決有關景觀和通道安排的技術關注事宜。一些委員認為，申請書所建議的用途地帶界線並不理想，應考慮納入寶琳路附近的部分／整幅毗鄰政府土地，以理順有關界線。申請人應考慮修訂申請地點的界線，改善通道安排，以及提升申請地點及毗鄰一帶地方的發展潛力。

33. 秘書請委員留意，申請人的代表在會上提出了兩項修訂建議，即在「住宅(丙類)」地帶的《註釋》加入提交總綱發展藍圖的規定，或把「屋宇」發展納入「住宅(丙類)2」地帶的第二欄用途；以及有條文訂明在「綠化地帶」內進行屋宇發展須根據第 16 條提出規劃申請。

34. 主席撮述以下的選項，並請委員就各個選項發表意見：

- (a) 按照申請人所提交申請的內容，同意這宗改劃申請；
- (b) 按申請人原本所提交申請的內容再加入載於上文第 10(e)段申請人在席上提交的最新建議，部分同意這宗改劃申請；
- (c) 不同意這宗改劃申請，但要求規劃署檢討為申請地點劃設的用途地帶，以及訂定合適的土地用途地帶、用途地帶界線和發展參數，並須顧及委員所關注的事宜；以及

- (d) 不同意這宗改劃申請，並告知申請人在適當處理委員所關注的技術事宜後，重新提交新的第 12A 條申請，或提交第 16 條申請。

35. 有一名委員認為，由於申請人現時所提交的美化環境建議未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面影響，加上擬議發展項目的布局仍有改善空間，故申請人提出在改劃後提交第 16 條申請的修訂建議，或可讓小組委員會更有效地管制日後的發展計劃。主席回應說，要求申請人就住宅地帶內的小型住宅發展項目再提交規劃申請，並不是小組委員會的一貫做法。

36. 另一名委員說，雖然原則上不反對在申請地點進行擬議的住宅發展，但申請人現時所提交的建議未能針對美化環境和通道安排的關注事宜提出令人滿意的處理方法。該委員認為，較恰當的做法是由規劃署全面檢討為申請地點所劃設的用途地帶，檢討時須顧及委員所關注的事宜。當局亦須適當地修訂申請地點的擬議用途地帶界線，以改善通道安排和增加申請地點及其毗連地方的發展潛力。

37. 一名委員說，申請人提出修訂建議，即城規會同意這宗改劃申請的部分內容，而申請人須在日後就擬議住宅發展提交第 16 條申請，但這建議與一貫做法不符。另外，倘告知申請人提交第 16 條申請以便在「綠化地帶」內興建住宅，實有違該地帶的規劃意向，做法不可取。該名委員雖然表示原則上支持在申請地點進行擬議的住宅發展，但卻認為現時所提交的申請未能針對發展可能對該區現有景觀資源造成的影響，提出令人滿意的處理方法，故此此刻不應同意申請人所提交的申請。當局應告知申請人重新提交新的第 12A 條申請，並附上處理政府部門和小組委員會所關注事宜的修訂建議。

38. 主席總結說，委員大致認為在申請地點按申請人建議的規模進行擬議的住宅發展可以接受。由於申請人現時提交的美化環境建議未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀資源造成負面影響，加上申請地點的用途地帶界線仍有改善空間，可提升發展潛力，因此，委員認為此刻批准這宗改劃申請未免言之過早。小組委員會繼而審閱文件第 11.1 段所載規劃署建議的拒絕理由，並認為須予以修訂。



39. 一名委員認為，規劃署建議以發展會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例為拒絕理由，適用於此區，但有些委員留意到，城規會近年曾同意改劃西貢地區的一些「綠化地帶」用地，故認為以立下不良先例為拒絕理由或許不適用。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點是「綠化地帶」不可或缺的一部分。申請人未能證明這宗改劃申請不會對周邊地區的現有景觀資源造成不良影響，以及擬議的發展會顯著改善該區的環境；以及

(b) 擬議「住宅(丙類)2」地帶的建議用途地帶界線會對善用土地資源造成影響。」

## 議程項目 4 及 5

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-DB/2 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於大嶼山愉景灣第 6f 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/2 號)

---

Y/I-DB/3 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於大嶼山愉景灣第 10b 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)13」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅」地帶及「其他指定用途」註明「海濱長廊」地帶，以及延伸分區計劃大綱圖範圍至超出現有海堤並劃為「住宅(丙類)13」地帶及「其他指定用途」註明「海濱長廊」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/3 號)

---

41. 小組委員會備悉這兩宗第 12A 條申請由同一名申請人提交，故同意可一併考慮這兩宗申請。

42. 秘書報告，這兩宗申請由香港興業有限公司(下稱「香港興業公司」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)及奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此兩議項申報利益：

- 凌嘉勤先生 (主席) — 在愉景灣區擁有一個物業
- 廖凌康先生 — 目前與香港興業公司有業務往來
- 符展成先生 — 目前與香港興業公司、領賢公司、雅邦公司及奧雅納公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與雅邦公司有業務往來
- 黎庭康先生 — 其律師事務所公司目前與奧雅納公司有業務往來
- 李國祥醫生 — 與配偶在愉景灣區共同擁有一個單位

43. 小組委員會備悉廖凌康先生及黎庭康先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮這兩宗申請。由於黎慧雯女士並沒有參與這兩宗申請，而凌嘉勤先生及李國祥醫生的物業並非直接望向兩個申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

44. 小組委員會備悉申請人於二零一六年八月五日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間就政府部門最新提出的意見作出檢討和回應。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已就這兩宗申請提交經修訂的園境設計總圖、交通研究、環境研究及額外的電腦合成照片。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩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，小組委員會已給予申請人共四個月時間準

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。

[會議的以下部分以機密形式記錄。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 6

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/11 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》，把位於粉嶺流水響第 85 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-LYT/11 號)

---

46. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。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 7

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/ST/33 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號、第 671 號及第 819 號餘段的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/33 號)

---

48. 秘書報告，申請地點位於沙田大圍。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                 |
|-------|---|-----------------|
| 李美辰女士 | — | 其配偶在大圍擁有一個單位    |
| 鄒桂昌教授 | — | 與配偶在火炭共同擁有一個單位  |
| 林秀生先生 | — | 在火炭擁有一個單位及兩個泊車位 |

49. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意鄒桂昌教授及林秀生先生可留在席上，因為他們的物業並非直接望向申請地點。

50. 小組委員會備悉申請人於二零一六年八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的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 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。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 8

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/10 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於古洞南粉錦公路第 100 約地段第 1435 號、第 1436 號餘段、第 1442 號 A 分段餘段、第 1584 號 B 分段第 3 小分段、第 1585 號 B 分段餘段、第 1592 號 B 分段第 2 小分段、第 1592 號 B 分段餘段、第 1593 號 A 分段、第 1594 號 A 分段、第 1594 號餘段、第 1601 號 A 分段餘段、第 1601 號 B 分段餘段、第 1602 號、第 1603 號、第 1604 號 A 分段餘段、第 1604 號餘段、第 1605 號餘段、第 1606 號及第 1607 號的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/10A 號)

---

52. 秘書報告，這宗申請由生耀投資有限公司提交，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)、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」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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 | — 目前與新世界公司、弘達公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新世界公司、馬梁公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |

廖凌康先生           — 目前與新世界公司有業務往來

侯智恒博士           — 目前與艾奕康公司有業務往來

53. 小組委員會備悉廖凌康先生和侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備視覺影響評估和排污影響評估，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。自二零一六年二月十九日首次延期以來，申請人曾於二零一六年四月十一日、四月二十日和五月三十日提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

55. 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。由於這是第二次申請延期，而小組委員會已給予申請人共四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。

屯門及元朗西區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/8 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1862 號(部分)的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-LFS/8A 號)

---

56. 秘書報告，這宗申請由俊和建築工程有限公司提交，該公司是俊和發展集團有限公司(下稱「俊和集團」)的附屬公司。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 梁慶豐先生 | — | 目前與俊和集團有業務往來               |
| 符展成先生 | ] | 目前與英環公司有業務往來               |
| 黎慧雯女士 | ] |                            |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲俊和集團的贊助 |

57. 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延期考慮這宗申請。由於梁慶豐先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。另外，由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

58. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八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。自二零一六年三月十八日首次延期以來，申請人曾於二零



一六年五月十一日、六月八日和八月九日提交進一步資料回應政府部門的意見。

59. 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。由於這是第二次申請延期，而小組委員會已給予申請人共四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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 10

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/11

申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》，把位於元朗第 120 約地段第 2281 號 A 分段、第 2282 號餘段、第 2283 號餘段、第 2960 號餘段及第 2964 號 B 分段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品儲存及公共休憩空間」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/11A 號)

---

60. 秘書報告，這宗申請由榮寶發展有限公司提交，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生           — 目前與新世界公司和奧雅納公司有業務往來
- 黎慧雯女士           ] 目前與新世界公司有業務往來  
廖凌康先生           ]
- 黎庭康先生           — 其律師事務所目前與奧雅納公司有業務往來

61. 小組委員會備悉廖凌康先生和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自二零一六年二月五日首次延期以來，申請人曾於二零一六年四月五日和五月三十日提交進一步資料。

62. 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。由於這是第二次申請延期，而小組委員會已給予申請人共四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

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生、胡明儀女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-DB/6 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的大嶼山第 352 約地段第 373 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-DB/6 號)

---

63. 秘書報告，申請地點位於愉景灣區。下列委員就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 — 在愉景灣區擁有一個物業  
(主席)

李國祥醫生 — 與配偶在愉景灣區共同擁有一個單位

64. 由於凌嘉勤先生的物業鄰近申請地點，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於李國祥醫生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[凌嘉勤先生此時暫時離席，由副主席張孝威先生接手主持會議。]

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(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。地政總署離島地政專員反對這宗申請，因為申請地點並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。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，因為擬議的小型屋宇發展可能涉及在申請地點範圍以外進行鋪設通道工程，並可能會因進行地盤平整工程而須砍伐樹木。然而，申請人沒有提供資料，說明會如何處理擬議發展可能對景觀造成的影響。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，城市規劃委員會共收到兩份由市民提交的公眾意見書。提意見人不贊成／反對這宗申請，理由主要包括會對環境造成負面影響、不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向、影響海岸自然環境及社會利益、在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇理據並不充分，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展所在的申請地點，目前空置而沒有任何現有的構築物。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；有關意向主要是把個別建築物／構築物重建作永久建築物，而非作低層、低密度的住宅發展。申請人沒有提供理據支持偏離這個規劃意向。地政總署離島地政專員反對這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他擬在該「住宅(丁類)」地帶進行新發展的同類申請增加，破壞該地帶的規劃意向，並會令該區整體的鄉郊環境質素下降。雖然申請人引述西貢和元朗區五宗先前獲小組委員會批准的同類申請，但這些申請是基於其他不同的規劃考慮因素而獲得批准。將擬議發展與申請人引述的申請例子作直接比較，並不恰當。對於公眾意見，上述評估亦相關。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關的意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。申請書內沒有提供規劃理據支持偏離有關的規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「住宅(丁類)」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，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[凌嘉勤先生於此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/54 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的大嶼山東涌達東路及美東街交界處(東涌市地段第 11 號)的非住用地積比率限制，以作准許的商業發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/54 號)

---

68. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)為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 — 為梁黃顧公司的董事，目前與領賢公司和弘達公司有業務往來

廖凌康先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來

69. 小組委員會備悉，廖凌康先生因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在會議討論此議項時暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士請委員留意在席上提交的一封信，該信由申請人的代表於二零一六年八月二十五日發出，以回應規劃署就這宗申請所提出的意見。她借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬獲准許的商業發展項目的非住用地積比率限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署離島地政專員表示，根據地契，申請人須提供一條 24 小時開放的分隔公共行人通道(下稱「行人通道」)，有關的總樓面面積或可獲寬免。根據最新核准的建築圖則，雖然地政總署離島地政專員已把該行人通道的 612 平方米面積不計入總樓面面積，但就這宗申請，不保證該署也會批准擬豁免的 790 平方米面積。屋宇署新界東(1)及牌照組總屋宇測量師表示，根據《建築物條例》，有關行人通道須計入總樓面面積，惟《認可人士作業備考第 108 號》訂明可獲豁免者除外；而根據最新核准的建築圖則，該行人通道須計入總樓面面積。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 19 份由個別人士提交的公眾意見書。有 17 名提意見人支持這宗申請，理由是 24 小時開放的行

人通道可改善與周圍地方的通道接駁，令行人和駕車人士受惠；額外增建的 20 個酒店房間對發展密度影響不大，並可惠及旅遊業，而商業中心則可在區內創造就業機會。其餘兩份意見書則反對這宗申請，理由是這宗申請的受益者是發展商而非公眾，而且並無迫切需要增設行人通道，以及會造成負面的環境影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，略為放寬「商業(1)」地帶的地積比率限制，是為了讓發展項目可靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特色。這宗申請擬把地積比率由 5 倍略為放寬至不多於 5.079 倍(相當於總樓面面積增加不多於 790 平方米)，以闢設行人通道。屋宇署新界東(1)及牌照組總屋宇測量師表示，根據《建築物條例》，有關行人通道須計入總樓面面積，而規劃署一般會依循屋宇署的做法以決定是否豁免總樓面面積。由於地契訂明須闢設行人通道，並可無須取得總樓面面積豁免而按核准建築圖則闢設有關通道，因此這宗略為放寬地積比率的申請並沒有規劃優點及有力的理據支持。至於申請人引述那宗獲批准的申請(編號 A/MOS/82)，有關情況與這宗申請並不相同，其所涉行人通道已包括在最先核准的總綱發展藍圖內，地契訂明該行人道可豁免計入總樓面面積，核准總綱發展藍圖只須作技術修訂，而發展項目的商業用途或建築羣的總樓面面積仍維持不變。至於公眾意見，上述評估亦相關。

[關偉昌先生此時離席。]

71. 主席留意到，地契訂明有關行人通道或可獲豁免計入總樓面面積，而最新核准的建築圖則卻已將之計入總樓面面積，遂詢問當局制訂「商業(1)」地帶的發展限制時，把行人通道的總樓面面積計入 5 倍地積比率是否其原有規劃意向。高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士表示，有關分區計劃大綱圖的《註釋》只訂明，釐定「商業(1)」地帶的發展項目的最高地積

比率時，公共運輸交匯處的樓面面積應計入總樓面面積，《註釋》並無指出計算地積比率時可不把行人通道計算在內。胡女士回應主席進一步的查詢說，《註釋》並無訂明公共運輸交匯處的最小總樓面面積。

72. 一名委員以申請人引述那宗獲批准的申請作比較，詢問規劃署不支持這宗申請的理據為何。胡女士回應說，根據有關分區計劃大綱圖的《說明書》，略為放寬地積比率是為了讓發展項目可靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特色。根據建築事務監督核准的最新建築圖則，擬議發展項目的行人通道已計入總樓面面積，即使不獲豁免計入總樓面面積，也可落實關設該行人通道。因此，這宗略為放寬地積比率的申請並沒有規劃優點及有力理據支持。

73. 主席詢問政府部門對關設該行人通道有何意見，胡女士回應說，相關政府部門(包括運輸署)對申請書和核准建築圖則所顯示的通道走線沒有負面意見。

74. 一名委員詢問賣地條款有否訂明關設行人通道這項規定，主席給予肯定的答覆，並請規劃署告知地契條款有否訂明該規定的細節，包括行人通道的走線和規模。胡女士表示，根據地契條款，承批人須提供一條 24 小時開放的分隔公共行人通道，有關通道須最小闊 6 米，並須連接日後興建的行人天橋，該天橋將通往已規劃興建的會堂。根據有關地契，該 24 小時開放的分隔公共行人通道的面積或可豁免計入總樓面面積。

75. 主席詢問，豁免擬議行人通道總樓面面積的準則為何，而該行人通道可否根據地契豁免計入總樓面面積。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應解釋，批准豁免計入總樓面面積與否，要視乎擬議行人通道的規模和設計是否合理。根據地政總署離島地政專員核准的建築圖則，擬議行人通道(面積為 612 平方米)獲豁免計入總樓面面積。胡女士補充說，雖然地政總署先前已豁免 612 平方米的總樓面面積，但這宗申請的擬議行人通道(總樓面面積為 790 平方米)，仍未獲地政總署豁免。

76. 主席詢問，為何擬議行人通道的總樓面面積較先前提交的有所增加。胡女士回應說，根據申請人提交的進一步資料，該公共行人通道的詳細設計仍並不完整。該行人通道的總樓面



面積有所增加，是因為把該通道最新設計下為行人通道專設的逃生通道、升降平台及結構牆的面積包括在內。

77. 鑑於批准這宗申請會令擬議發展項目所提供的酒店房間增加，一名委員詢問發展密度因而增加會否招至額外的地價。主席表示，地價問題屬於地政總署的管轄範疇，並非規劃考慮因素，因此城規會審議這宗規劃申請時不應考慮這個因素。

78. 副主席詢問，擬議發展項目所關設的 6 米闊行人通道有否載述於「商業(1)」地帶的規劃意向，而逃生通道、升降平台及結構牆等設施是否擬議行人通道必要的和專設的設施。胡女士回應說，雖然有關分區計劃大綱圖並無載述任何有關行人通道的規定，但地契條款卻訂明須關設一條 6 米闊的行人通道。根據申請人提交的資料，這宗申請的擬議行人通道總樓面面積包括了先前獲地政總署豁免的 612 平方米面積，以及為擬議行人通道專設的逃生通道、升降平台及結構牆的面積。相關政府部門並無就這些是否擬議行人通道的必要設施提供資料。

79. 一名委員詢問，面積 612 平方米的行人通道是否足以應付需求，該面積是否已包括必要的設施。胡女士回應說，由於涵蓋行人通道的建築圖則已獲地政總署和屋宇署批准，因此該行人通道在走線和設計方面足以應付需求，並可符合消防安全規定和其他相關政府部門的不同技術要求。胡女士又說，鑑於在核准建築圖則下不用由建築事務監督豁免總樓面面積，關設該行人通道是可行的做法，故並沒有規劃優點和有利的理據支持批准這宗略為放寬非住用地積比率限制的申請。

#### 商議部分

80. 為協助委員考慮這宗申請，主席撮述這宗申請的背景資料如下：

- (a) 有關分區計劃大綱圖並無明文規定要在「商業(1)」地帶關設一條行人通道；
- (b) 地契條款規定須關設一條行人通道，地契訂明有關行人通道或可獲豁免計入總樓面面積。根據地政總

署核准的建築圖則，該行人通道(面積為 612 平方米)已獲豁免計入總樓面面積；

(c) 根據《建築物(規劃)規例》，申請地點的最高准許地積比率為 15 倍，因此屋宇署無須行使酌情權，豁免先前核准建築圖則的行人通道的總樓面面積；以及

(d) 鑑於規劃署一般會依循屋宇署的做法決定是否豁免總樓面面積，因此擬議行人通道的總數面面積須計入總樓面面積，而申請人就《建築物條例》未獲豁免的總樓面面積申請略為放寬地積比率限制。

81. 副主席表示，雖然屋宇署、地政總署及規劃署按其管轄範疇決定是否豁免擬議行人通道的總樓面面積時或會有不同的處理手法，但這宗申請的核心問題在於釐清要求發展商闢設行人通道是否有關「商業(1)」地帶的原有規劃意向；若是的話，分區計劃大綱圖的有關地積比率可否把其總樓面面積不計算在內。鑑於分區計劃大綱圖的《註釋》並無清楚訂明要為申請地點闢設行人通道，或可考慮參照地契條款的規定，而擬定有關條款時一般會反映規劃意向，並會加入適當的規劃要求。由此推斷，為擬議發展項目闢設行人通道理應大致符合原有的規劃意向，故相關的總樓面面積也可獲豁免。雖然地政總署先前已豁免了 612 平方米的總樓面面積，但小組委員會並無足夠資料，可用以評估批予這宗申請額外的 790 平方米總樓面面積是否有充分理據支持，即使申請人指擬議行人通道的總樓面面積增加，是因為要闢設該通道的必要設施，包括逃生通道、升降平台及結構牆等。

82. 主席表示，有關分區計劃大綱圖「商業(1)」地帶的 5 倍最高地積比率，這個發展限制是為附設公共運輸交匯處的商業發展項目而設。相關政府部門其後認為闢設行人通道可為公眾帶來更大裨益，故地契條款加入了闢設行人通道的規定。鑑於政府在地契條款規定該商業發展項目須闢設這條行人通道，而公眾也可因此而受惠，委員可考慮應否從優考慮這宗申請，在 5 倍的最高地積比率之外，另批予額外的總樓面面積；並考慮闢設該行人通道及有關設計是否可予接受。

83. 一名委員詢問，倘把略為放寬限制的幅度減少，由現在申請的 790 平方米減至 612 平方米，則可否批准這宗申請。秘書回應說，小組委員會應按申請人提交申請的內容考慮這宗申請。

84. 考慮到關設該行人通道可為公眾帶來方便，委員普遍同意關設該設施可帶來規劃效益，故應從優考慮。然而，當局應就略為放寬限制的幅度徵詢相關政府部門的意見，以作進一步評估。因此，主席建議延期考慮這宗申請，以待相關政府部門就擬議行人通道的設計是否合理和現在所申請批予 790 平方米總樓面面積是否合理提供意見。

85. 考慮到為符合地契的規定，擬議行人通道的設計可以有不同的方案，一名委員同意延期考慮這宗申請，以待相關政府部門提供進一步資料。

86. 另一名委員雖同意延期考慮這宗申請，但認為關設有關行人通道本身有規劃優點，足以支持從優考慮這宗申請。有關這項設施和可能豁免該設施總樓面面積的地契規定，並非重要的考慮因素。考慮這宗申請時，不應只以相關政府部門有否批准豁免總樓面面積為依據，亦須顧及這宗申請的規劃優點。

87. 另一名委員表示，雖然當局已批准關設總樓面面積 612 平方米的擬議行人通道，但申請人提出把該通道的總樓面面積增至 790 平方米，則須徵詢相關政府部門的進一步意見。

88. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待相關政府部門就申請人現建議關設的公共行人通道(包括逃生通道、升降平台及結構牆)及其設計是否合理提供進一步意見。小組委員會同意，這宗申請須在收到相關政府部門提供進一步意見後兩個月內提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及胡明儀女士出席會議，解答委員的詢問。他們於此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

[黎慧雯女士及梁慶豐先生此時離席，符展成先生此時返回席上。]

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/SK-SKT/9                   擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下  
第221約多個地段及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-SKT/9B號)

---

89. 小組委員會備悉，文件的替代頁(文件的英文本第 2 頁)已在席上提交；這替代頁加入了文件經修訂的第 3.3 段。

90. 秘書報告，申請人之一保潤有限公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是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 | — 目前與新世界公司、英環公司和弘達公司有業務往來              |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新世界公司和英環公司有業務往來，以及其配偶在西貢市中心擁有一個物業 |
| 廖凌康先生 | — 目前與新世界公司有業務往來                        |

91. 小組委員會備悉，廖凌康先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士則已離席。小組委員會亦備悉，該等申請者已要求延期考慮這宗申請，並同意涉及直接利益的符展成先生可留在席上，但不應參與討論。

92. 小組委員會備悉，該等申請人於二零一六年八月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步

資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次於二零一五年六月十九日延期後，申請人由二零一五年八月十二日至二零一六年七月十三日提交了進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

93. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給其合共六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(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/15 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢  
宜春街 66 號 6 號地舖(後面部分)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/SK-SKT/15 號)

---

94. 秘書報告，申請地點位於西貢市。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示其配偶在西貢市擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／西貢及離島區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 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，收到一份由個別人士提交的公眾的意見書，以影響環境為由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬經營的快餐店位於現有兩層高建築物的地面樓層，大致符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此外，附近不少村屋的地面樓層亦作商業用途，故擬議用途與附近的土地用途並非不協調。擬議用途規模細小，不會在行人流量、排水及排污方面造成不良影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議的快餐店須受發牌當局監管。至於公眾意見，上述評估亦相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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八月二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

98. 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 15**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/SK-SKT/16 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(戊類)2」地帶的西貢康健路第212約地段第8號B分段、第9號A分段及第9號B分段和毗連政府土地興建19幢屋宇及略為放寬地積比率限制(由0.75倍放寬至0.756倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-SKT/16號)

---

99. 秘書報告，申請地點位於西貢市中心。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶在西貢市中心擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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／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

議程項目 16 至 24

第 16 條申請

[公開會議]

- A/NE-KLH/510 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/511 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 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)
- A/NE-KLH/512 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 3 小分段及  
第 111 號 B 分段第 10 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/513 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/514 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/515 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 6 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/516 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 7 小分段 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KLH/517 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 8 小分段 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)



A/NE-KLH/518 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 8 小分段餘段及第 111 號 B 分段第 9 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-KLH/510 至 518 號)

---

102. 小組委員會備悉，這九宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似。九個申請地點互為毗鄰，位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意一併考慮這九宗申請。

103. 小組委員會備悉申請人於二零一六年八月十六日要求延期兩個月才考慮這九宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應環境保護署提出有關噪音問題的意見。這是申請人首次就有關申請要求延期。

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這九宗申請作出決定，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／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/519 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑村  
第 9 約地段第 315 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-KLH/519 號)

---

105. 小組委員會備悉有兩頁替代頁(文件英文本第 9 頁及附錄 VI 第 1 頁)已呈交席上。該兩替代頁分別加入了新增的規劃許可附帶條件(d)項及指引性質條款(c)項。

簡介和提問部分

106. 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，因為申請地點復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。該意見書表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准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，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。申請地點位於九龍坑新圍西

面，與周邊地區主要是村屋、休耕及常耕農地這種鄉郊特色並非不協調。擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而擬議的發展將可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付所有小型屋宇需求，「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，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。雖然有三宗涉及申請地點東鄰地方的同類申請（編號 A/NE-KLH/471 至 473），因申請地點涉及先前獲批准的申請而在二零一四年獲小組委員會從寬考慮及批准，但該三宗申請的情況與現在這宗申請的情況不同。至於公眾意見，上述評估亦相關。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 一名委員表示，這宗申請的規劃評估符合小組委員會近年在考慮小型屋宇申請方面所採取的審慎做法，即假如「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，為使發展模式較具條理，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。不過，該名委員認為，考慮到毗鄰申請地點東面界線的地方有三宗申請獲得小組委員會批准，加上申請地點附近九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶以西的地方亦有數個小型屋宇發展項目獲得批准，因此或可從寬考慮這宗申請。該名委員續說，即使這宗申請獲得批准，小組委員會應繼續採用上述審慎做法處理該區的申請，除非情況特殊，值得作出不同考慮，則作別論。委員表示同意。

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。這項規劃許可有效期至二零二零年八月二十六日止；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；
- (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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

110. 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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/579      擬在劃為「農業」地帶的大埔梧桐寨村第10約地段第720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/NE-LT/579號)

---

### 簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(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，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有保留，因為申請地點範圍內未成齡的果樹和申請地點界線沿線的成齡果樹將會受到影響。申請人沒有提交有關紓減影響措施的美化環境建議，而且擬議發展可能會對景觀造成負面影響。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵同類用途的發展侵進「農業」地帶。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) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，其中兩份來自創建香港，另一份則來自一名個別人士，均反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向、使該區失去優質的農地、對環境有負面影響和會立下不良先例；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在梧桐寨的「鄉村範圍」內，而且擬建的小型屋宇可接駁到現有的污水收集系統，但是這宗申請不符合「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「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多村屋在「農業」地帶內發展。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。對於公眾意見，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，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「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，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) 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」，因為梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/586 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方  
的大埔坪朗第 8 約地段第 1000 號 B 分段餘段  
闢設臨時休閒農場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/586 號)

---

### 簡介和提問部分

114. 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) 擬闢設的臨時休閒農場(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬建的構築物會直接影響一些成齡樹，申請人沒有提交資料以說明擬如何處理現有的樹木。無法完全評估擬議發展會對景觀造成的負面影響。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，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，均反對這宗申請，理由主要是擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向；會損失優質農地；以及對居住環境有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點主要位於「農業」地帶內(約 86.4%)，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點大部分的土地是作耕種用途。至於申請地點的其餘部分(約 13.6%)則位於顯示為「道路」的地方，運輸署署長表示，從交通工程的角度而言，擬議用途可予容忍。申請地點周邊有農地和零散的住用／臨時構築物，饒富鄉郊特色，擬議的臨時用途與周邊環境並非不協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人澄清會保護有關的兩棵樹，而且不會受擬議的構築物所影響。另亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。雖然申請地點位於集水區內，並毗鄰一條河溪，但相關的政府部門(包括環境保護署和水務署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見，條件是申請人要妥為落實其建議的合適緩解措施。至於公眾意見，上述評估亦相關。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期日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，不得有車輛在申請地點停泊及不得進行上落貨活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方及三米的緩衝範圍內，不得搭建永久構築物或任何構築物的支架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，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(即在二零一七年五月二十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建



議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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；
- (j) 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)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；
- (k) 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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。」

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

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/610 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洋涌  
第 22 約地段第 966 號餘段興建兩幢屋宇  
(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/TP/610 號)

---

118. 秘書報告，申請地點位於大埔。副主席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單位。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於張先生的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。

119. 小組委員會備悉申請人於二零一六年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

120. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/599            擬在劃為「農業」地帶的新界北區軍地  
第 83 約地段第 690 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-LYT/599 號)

---

### 簡介和提問部分

121. 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，城市規劃委員會收到七份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可利便村民。粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會的主席均表示對這宗申請沒有意見。其餘四份意見書分別由環保觸覺、創建香港及個別人士提交，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；農地應保留作農業用途；申請人沒有提交技術評估報告以支持這宗申請；以及批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，軍地村的兩名原居民代表對這宗申請並無意見；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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。不過，擬建的小型屋宇與該區以村屋及常耕／休耕農地為主的鄉郊特色並非不相協調。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。關於「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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在軍地村的「鄉村範圍」內。儘管該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，申請地點位於軍地村南面邊緣，周圍有村屋及申請已獲批准的小型屋宇用地，而這些村屋及用地在該區正形成新的村落。至於公眾提出的負面意見，上述評估亦相關。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 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八月二十六日止；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。」

124. 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 30 至 32**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- |              |   |
|--------------|---|
| A/NE-MUP/121 | 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 613 號 E 分段第 2 小分段及第 613 號 F 分段第 1 小分段興建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  |
| A/NE-MUP/122 | 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 613 號 E 分段第 3 小分段及第 613 號 F 分段餘段興建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)   |
| A/NE-MUP/123 | 擬在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 614 號 A 分段第 1 小分段及第 614 號 B 分段餘段興建屋宇<br>(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)<br>(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件<br>第 A/NE-MUP/121 至 123 號) |
- 

125. 小組委員會備悉這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，三個申請地點互為毗鄰，都是全部或部分地方位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

126. 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) 擬分別在三個地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有保留，因為申請地點所在地區具鄉郊農地景觀特色，毗鄰四周是常耕農地。批准申請會立下不良先例，把鄉村發展擴展到「農業」地帶，令該區的鄉郊農地景觀特色逐漸改變和質素逐漸下降。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，當局就每宗申請都收到八份意見書。一名北區區議員支持全部申請，因為可方便村民。上水區鄉事委員會主席對這幾宗申請沒有意見。其餘六份意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、環保觸覺、創建香港和一名個別人士提交。他們都反對或關注這幾宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議發展會對水道和農地有不良影響；植物被清除；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；申請人沒有進行影響評估；以及批准申請會立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、萬屋邊的原居民代表和居民代表均對這幾宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的發展不符合「農

業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這些申請。在「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內。雖然萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近，會較為合適。同一「農業」地帶內獲批准的小型屋宇申請大多位於萬屋邊村的西面，而位於萬屋邊村東面的申請，除一宗外，其他全都被小組委員會拒絕，理由與現在這三宗申請的情況相近。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這些申請有保留。批准這些申請會立下不良先例，令區內的鄉郊農地景觀特色的質素下降。對於負面的公眾意見，上述的評估亦適用。

127. 委員並無就這些申請提出問題。

#### 商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。三宗申請的拒絕理由都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合萬屋邊地區「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，並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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及；
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提

供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/551 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 709 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/551 號)

---

129. 秘書報告，申請地點位於李屋村。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與人在坪輦區共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉黎先生已就未能出席會議致歉。

#### 簡介和提問部分

130. 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。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，以及申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，因為「鄉村式發展」地帶內有土地可供使用。批准這宗申請會立下不良先例，把鄉村發展擴展到「農業」地帶，令該區的鄉郊農地景觀特色逐漸改變和質素逐漸下降。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，當局收到 24 份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為可方便村民。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。另有 16 份意見書亦支持這宗申請，理由是申請地點出入方便；有基礎設施配合擬議的發展；根據小型屋宇政策，申請人有權興建小型屋宇；以及村民難以在「鄉村式發展」地帶內覓得土地。餘下六份意見書分別由環保觸覺、創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會和一名個別人士提交。他們反對申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向、擬議發展會對生態有不良影響、「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用、申請人沒有進行技術評估，以及批准申請會立下不良先例。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會和李屋的居民代表支持這宗申請，而李屋的原居民代表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 11 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，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。在「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在李屋村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後的全部需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，能應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近會較為合適。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會立下不良先例，令該區的鄉郊農地景觀特色質素下降。雖然李屋村東面的地方有 12 宗同類申請獲得小組委員會批准，但申請地點接近李屋村以西的同類申請全部被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，理由與現在這宗申請的情況相近。至於公眾的負面意見，上述的評估已作相關回應。



131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「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，並且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。現時申請書並無提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 34

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)，以及存放衣物和電腦配件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/9A 號)

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應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。自二零一六年五月二十七日首次延期以來，申請人曾於二零一六年七月四日提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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。由於這是第二次申請延期，而且前後已批准延期合共四個月，讓其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。

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

**議程項目 35 及 36**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/420 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第100約地段第641號E分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTS/420號)

A/NE-KTS/421 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第100約地段第641號F分段第1小分段、  
第641號G分段第2小分段及  
第641號H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/NE-KTS/421號)

---

135. 小組委員會備悉這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

136. 小組委員會亦備悉文件的替代頁(文件第A/NE-KTS/420號的英文本第5和第8頁及附錄IV的第1和第4頁，以及文件第A/NE-KTS/421號的英文本第5和第9頁及附錄V的第1和第4頁)已呈交席上。這些替代頁加入了經修訂的「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的資料。

**簡介和提問部分**

137. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生借助投影片簡介這兩宗申請，並按詳載於文件的內容作出陳述，要點如下：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (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 A/NE-KTS/420 號的第 10 段和附錄 IV 及文件第 A/NE-KTS/421 號的第 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這兩宗申請，因為可以為有關的村民提供方便。上水區鄉事委員會主席表示對兩宗申請沒有意見。其餘三份意見書來自創建香港和個別人士。他們反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向、應保留申請地點作農業和耕種用途、申請人沒有提交技術評估報告、「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，以及批准申請會立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，蕉徑村的原居民代表及居民代表都對這兩宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。不過，申請地點周邊的土地用途以鄉郊性質為主，有已獲批准的小型屋宇發展和空置的小型屋宇。擬議的發展與這些土地用途並非不相協調。申請地點位於蕉徑老圍村落東面不足 75 米的地方。蕉徑路附近有同類申請獲小組委員會批准。這兩宗申請大致符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全是在蕉徑村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可能沒有足夠土地應付小型屋宇需求。因此，可從寬考慮這兩宗申請。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。預料擬議的發展不會對周邊地區的交通、排水、環境和景觀造成負面影響。對於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

138. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年八月二十六日止；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：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

140. 小組委員會亦同意告知申請人，分別留意文件第 A/NE-KTS/420 號的附錄 VI 及文件第 A/NE-KTS/421 號的附錄 VII 所載的指引性質的條款。

[張孝威先生此時離席。]

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-KTN/534 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉路第 107 約地段第 382 號、第 418 號餘段、第 419 號 A 分段第 1 小分段餘段及第 420 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放尾板(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/534 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放尾板(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東北面有民居，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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」)收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交。他們對這宗申請提出反對或表示關注，主要理由是批准這宗申請，或會令已十分繁忙的交通更加擠塞，危及附近村民的安全；申請人可能事先未經批准而蓄意改變土地用途；批准這宗申請，會立下不良先例；以及申請地點疑屬「先破壞，後建設」個案；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這宗申請提出的臨時用途可予容忍三年。擬議用途不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向。不過，北環線的確切走線及發展計劃尚未有定案。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實此地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊的土地主要用作露天貯物場、貨倉、零散的住宅構築物及工場，擬議用途與這些土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 2 類地區，預料擬議用途不會造成負面影響。除了環保署署長以及所收到的一些公眾意見書外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並沒有收到環境投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議就規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間，以及禁止使用中型或重型貨車、堆疊物料和進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。基於類似的考慮因素，小組委員會先前曾批准在同一地帶作各種臨時露天貯物用途的同類申請。至於公眾意見，上述評估亦相關。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年八月二十六日止，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，不得在申請地點堆疊物料；
- (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拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，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(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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) 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)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

144. 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。

[陳福祥博士此時離席。]

## 議程項目 38

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/727

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 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/727B 號)

---

145. 秘書報告，申請地點位於八鄉。由於黎慧雯女士家人在八鄉擁有一項物業，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已離席。

146. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第三次要求把申請延期。自上次於二零一六年五月二十七日獲准延期後，申請人已於二零一六年六月三十日及七月二十六日提交進一步資料，以回應相關部門的意見。

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。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，小組委員會議決給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，小組委員會已給予合共六個月時間讓申請人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-SK/215 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第112約地段第361號B分段餘段(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/YL-SK/215A號)

---

### 簡介和提問部分

148. 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) 擬經營的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。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，有潛力作農業用途，例如闢作植物苗圃或溫室。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的用途與現有主要是常耕和休耕農地的鄉郊環境並不協調。此外，申請地點的植被已被清除；由二零一五年一月開始，申請地點已被平整。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出申請前已在「農業」地帶的用地作同類改動，因此而出現的零碎發展會破壞鄉郊地區寧靜的環境。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；

與政府的新農業政策相違背；批准申請會立下不良先例；是非法使用有關地點的藉口；會對交通造成負面影響，以及是涉嫌「先破壞，後建設」的個案。他們亦認為地產代理應設在大街或村屋的地面一層；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。擬議的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向；從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。申請人沒有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。申請地點周圍的地方大多是常耕和休耕農地、村屋及空地／荒地，擬議的臨時用途與這些土地用途並不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並關注批准這宗申請會鼓勵其他人在提出申請前對有關地點作同類改動，因而破壞鄉郊地區寧靜的環境。雖然在同一「農業」地帶曾經有一宗同類申請獲得批准，但該申請與現在這宗申請不同，因為該申請地點緊連一條方便村民進出的區內主幹路，而有關用途與周圍的土地用途並非不協調，附近地方也有同類的商店及服務行業用途。至於公眾意見，上述評估亦相關。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

150. 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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具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) 擬議發展與周邊主要富鄉郊特色的環境並不協調；以及

- (c) 批准這宗申請會為這部分「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

## 議程項目 40

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/338 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾碧豪苑第一街第105約的政府土地關設政府垃圾收集站，並略為放寬地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/338號)

---

151. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月二十四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，以回應公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/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/488A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的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)；
- (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，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，理由主要是申請地點用途不當；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。儘管擬議臨時用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關的用途可滿足區內附近地方對商店及服務行業的部分需求。雖然城規會接獲一宗擬於申請地點內興建小型屋宇的申請，但有關的小型屋宇申請人提交信函以支持這宗申請，並保證小型屋宇的建造工程不會在有關的規劃許可有效期內展開。因

此，批給為期三年的臨時性質規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《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 12C 所指的濕地緩衝區內，該指引訂明作臨時用途的規劃申請可獲豁免提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。預計不會對申請地點外的濕地和魚塘帶來負面干擾影響。此外，擬議的臨時用途與周圍的土地用途並非不相協調，因此不會對周圍的地方造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理有關的技術關注事宜和盡量減低可能對環境造成的影響。至於公眾意見，上述評估亦相關。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，不得於晚上八時至上午八時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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(即在二零一七年五月二十六日或之前)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) 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所落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)提交有關在申請地點入口處劃設緩衝區以免車龍排至東永安路的建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落在申請地點入口處劃設緩衝區以免車龍排至東永安路的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；



- (l) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

156. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/493 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田  
第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)及  
第 19 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放及  
零售建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/493 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放及零售建築機械，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，因為在申請地點邊界起計 100 米範圍內有民居，並預計有重型車輛沿民居 50 米範圍內的

通道行駛。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，當局接獲兩份公眾意見書，由世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展的土地用途並不適當；未有取得許可就更改土地用途，以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無須予即時落實的發展建議，而且申請許可的用途亦非與附近土地用途不相協調。就這宗申請批給臨時許可不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，而自一九九八年以來已有數次批給相同用途的規劃許可；況且，相關政府部門沒有就申請提出負面意見，環保署署長除外。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴，而環保署署長所關注的問題也可藉施加規劃許可附帶條件予以解決，包括限制申請地點的作業時間及所進行的活動。至於公眾意見，上述評估亦相關。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

159. 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，至二零一九年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清洗、拆卸、修理或切割金屬、鑽孔、錘打、噴漆和更換汽油／潤滑劑的工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月二十六日或之前)提交現有排水設施完工後的修訂圖則和照片記錄，而有關圖則及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六個星期內(即在二零一六年十月七日或之前)設置滅火筒，而有關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(即在二零一七年二月二十六日或之前)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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)提交美化環境及保育樹木建議，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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落實

美化環境和保育樹木建議，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(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (m) 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)、(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。」

160. 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／粉嶺、上水及及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議解答委員的提問。兩位吳先生及袁先生此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-

LTY Y/313

擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 1028 號 A 分段(部分)及第 1028 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬零售商店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/313 號)

---

161. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月十一日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，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。

162. 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 44**

**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/488A 號)

---

163. 秘書報告，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一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	目前與景藝公司有業務往來
黎慧雯女士	]	

164. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。小組委員會亦備悉申請人已要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請；由於符展成先生沒有參與這宗申請，故同意他可留在席上。

165. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年八月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備補充資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自二零一六年五月二十七日首次延期以來，申請人曾提交關於在施工期闢設臨時行人徑的建議、景觀截視圖、岩土報告、經修訂的環境評估和經修訂的交通影響評估，以回應政府部門的意見。

166. 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。由於這是第二次申請延期，而小組委員會已給予申請人共四個月時間準

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。

#### 議程項目 45

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/490

擬在劃為「綠化地帶」的屯門望后石谷堆填區  
闢設康體文娛場所(射擊中心)及  
私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/490A 號)

---

167. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士	]	

168. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。小組委員會亦備悉申請人已要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期考慮這宗申請；由於符展成先生沒有參與這宗申請，故同意他可留在席上。

169. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備所需的技術評估，以回應各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。根據申請人所述，自二零一六年七月二十九日首次延期以來，他們曾與相關政府部門進行商討，因此需要更多時間預備進一步資料和評估報告(例如岩土規劃檢討報告)，以回應政府部門的意見。

170. 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。由於這是第二次申請延期，而小組委員會已給予申請人共三個月(連同上次延期)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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/65 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設公眾停車場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/65B 號)

---

171. 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」)的附屬公司齊集有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。這宗申請的其中一名提意見人香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)曾就這宗申請提出意見。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、弘達公司、英環公司及港鐵公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司、英環公司及港鐵公司有業務往來      |
| 廖凌康先生 | — 目前與新鴻基公司、盧緯綸公司及港鐵公司有業務往來     |



- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助

172. 小組委員會備悉廖凌康先生及李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士已離席。由於符展成先生及伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

[符展成先生及伍穎梅女士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國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) 擬議綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設公眾停車場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 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，城市規劃委員會共收到八份公眾意見書，當中兩份由一名區議員提交，表示反對申請，理由主要是應在申請地點興建公眾街市；其他六份意見書由另一名區議員、港鐵公司及個別人士提交，當中表達的意見包括應提供更多有關交通措施的資料；擬議發展應包括公共交通交匯處和露天及有蓋休息區、遊樂場和運動設施；當局應施加有關提供噪音緩解措施及戶外康樂設施的規劃許可附帶條件；以及非建築用地不能發揮通風作用；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。擬議發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合該地帶的發展限制。就土地用途及鄰近發展項目的建築物高度而言，擬議發展與周圍地區並非不相協調，而且大致上符合已通過的規劃大綱所載的主要發展參數及設計準則，包括避免對香港濕地公園(下稱「濕地公園」)造成負面影響、於有關新市鎮和濕地之間提供視覺上的過渡地區、加強通風、善用綠化和美化環境的機會、減少交通噪音滋擾及提供行人連接通道。申請地點位於「濕地緩衝區」，生態影響評估建議實施生態緩解措施及監測計劃，以緩解可能對申請地點範圍以外周圍的生態易受破壞地區(尤其是濕地公園)所造成的影響。從生態的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請，並建議施加適當的規劃許可附帶條件，以確保擬議發展不會對申請地點範圍外周圍的濕地帶來重大的負面干擾影響。因此，擬議發展符合有關「擬在后海灣地區內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 12C。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而他們所提出的技術問題可透過施加規劃許可附帶條件來解決。至於公眾意見，上述評估亦相關。

174. 一名委員詢問這宗申請有否建議興建地庫停車場。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生提述文件的繪圖 A-1 並回應說，申請人擬在申請地點南部闢設露天公眾停車場，並建議實施符合環境保護署署長要求的適當噪音緩解措施(包括隔音屏障)，確保不會對周圍地區造成不可接受的噪音影響。

175. 黎先生回應主席的查詢說，申請地點南面的地方劃為「政府、機構或社區」地帶，並已規劃作學校發展。

176. 黎先生回應一名委員的查詢說，擬議發展並非《環境影響評估條例》中的指定工程項目。

177. 一名委員詢問申請地點內的擬議停車場的使用者對象為誰。黎先生回應說，在擬議發展內闢設停車場是規劃大綱的一項規定；擬議停車場擬為附近濕地公園的訪客提供服務，而該發展項目的地庫會闢建住宅停車場。

178. 黎先生回應主席的查詢時確定，擬議發展符合規劃大綱所載的主要發展參數及設計準則。

179. 一名委員問及有關興建及設計擬議發展的邊界牆一事，尤其是擬議發展與毗鄰濕地公園的鄰接問題。黎先生回應說，濕地公園位於申請地點東面及南面，沿東面界線一塊闊 30 米的園景非建築用地會把濕地公園與擬議發展隔開，而南面則由擬議公眾停車場及已規劃的學校發展隔開。黎先生借助實物投影機顯示擬議發展的園境設計截視圖，以及沿東面界線的園景緩衝區，並指出申請人並未提交任何有關興建及設計邊界牆的資料。為把擬議發展可能對香港濕地公園造成的影響減至最少，建議就提供及設計闊 30 米的非建築用地及提交詳細種植計劃方面，附加相關的規劃許可附帶條件。

180. 同一名委員問及擬議發展的地面水平是否多數會訂為園境設計截視圖所顯示的主水平基準上 8 米，黎先生回應說，地面水平會介乎主水平基準上 6.8 米至主水平基準上 8 米，視乎用地的地形而定。

#### 商議部分

181. 考慮到社會迫切需要更多房屋供應，一名委員認為把鄰近生態易受破壞地區的用地用作住宅發展可以接受。然而，應就環保各方面施加更嚴格的規定，以保護申請地點北面的溪澗及香港濕地公園。首先，申請人應探討以下措施是否可行：把非建築用地擴闊至 30 米以上，以及在超越非建築用地最外的地方種植合適的濕地植物，用作額外屏障，以防止溪澗及濕地公園受污染。其次，申請人應提交詳細的地面排水設施圖，以證明擬議發展的地面徑流會妥為截流，避免生態易受破壞的濕地受到影響。

182. 主席說，委員關注的事項可分別透過所建議的規劃許可附帶條件來處理，即(e)及(f)項（設計及提供闊 30 米的非建築

用地，以及提交在闊 30 米的非建築用地植樹的詳細計劃)及(p)項(提交排水影響評估)。此外，應提醒相關政府部門(包括環境保護署、漁農自然護理署及渠務署)，在評估申請人就履行上述規劃許可附帶條件而提交的文件時，應考慮委員所關注的事宜。該名委員又表示除了非建築用地及後移範圍之外，或可考慮多設一道屏障，在非建築用地範圍以外提供水體，或在非建築用地或後移範圍種植合適的濕地植物，以達至零排放養分至附近的溪澗及生態易受破壞的地區。倘申請獲批准，主席提議把委員所關注的事項納入為一項指引性質的條款，並請申請人留意該等條款，並把有關條款轉達相關政府部門考慮。委員表示同意。

183. 同一名委員亦關注眩光對雀鳥的影響。主席說，申請人已表示會避免使用反光玻璃／物料，而且建築物亦不會設置幕牆，以減少對飛鳥的影響。此外，已建議施加規劃許可附帶條件(i)項(管制建築物外牆的顏色及物料)，以處理所受關注的事宜。

184. 經商議後，小組委員會決定根據條例第 16 條及 4A 條，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，批准這宗申請及總綱發展藍圖。這項許可的有效期至二零二零年八月二十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)、(g)、(j)、(m)至(p)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) 提交並落實為擬議發展而制訂的分階段發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在建築工程的方法和程序未取得漁農自然護理署署長或城規會的同意前，不得展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)；
- (e) 沿香港濕地公園的用地界線設計並提供闊 30 米的非建築用地及 5 米的後移範圍，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) 在申請地點展開種植工程前至少三個月，就沿香港濕地公園用地界線所提供闊 30 米的非建築用地及 5 米的後移範圍提交詳細種植(包括移植)圖則，並落實種植建議，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；
- (g) 提交經修訂的生態評估並落實當中所確定的生態緩解措施及噪音監測規定，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；
- (h) 在申請地點展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前至少三個月，提交生態監測及審核計劃，並落實擬議生態監測及審核計劃，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；
- (i) 在申請地點展開建築工程前，就擬議發展的建築外牆的顏色及物料提交建議，並落實該建議，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；
- (j) 在展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前，提交經修訂的環境評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 在展開建築工程(包括地盤平整工程及打樁工程)前，提交環境監測及審核計劃，並落實當中所確定的環境監測及審核規定，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (l) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 提交經修訂的交通影響評估，並落實當中所確定的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 就擬議發展項目設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (p) 提交經修訂的排水影響評估，並落實當中所確定的排水緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (q) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

185. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VIII 所載的指引性質的條款及以下新增的指引性質的條款：

- 「留意城規會的意見，申請人應探討以下事宜是否可行：擴大非建築用地及後移範圍，例如在非建築用地範圍以外提供水體，或在非建築用地內／外或 5 米的後移範圍種植合適的濕地植物，以提供額外緩衝區，防止附近生態易受破壞的地區受污染。」

[符展成先生及伍穎梅女士此時返回席上。]

議程項目 47  
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL HT/1042 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 365 號(部分)、第 370 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 386 號(部分)、第 387 號、第 388 號(部分)、第 389 號、第 390 號、第 391 號、第 392 號(部分)、第 393 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 403 號、第 404 號、第 405 號、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號、第 410 號、第 411 號、第 412 號 A 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 416 號(部分)、第 423 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號、第 426 號、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 430 號(部分)、第 447 號(部分)、第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、第 452 號(部分)、第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、第 455 號、第 456 號、第 457 號(部分)、第 458 號 A 分段(部分)、第 458 號 B 分段(部分)、第 458 號 C 分段(部分)、第 459 號 A 分段、第 459 號 B 分段、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、第 466 號、第 467 號、第 468 號 A 分段(部分)、第 468 號 B 分段(部分)、第 472 號(部分)、第 488 號(部分)及第 489 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放貨櫃及貨櫃維修處」用途(申請編號 A/YL-HT/855)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 HT/1042 號)

---

186. 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，因為其配偶是一家公司的股東，而該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

187. 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) 為批給作臨時「露天存放貨櫃及貨櫃維修處」用途（申請編號 A/YL-HT/855）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。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為沿通道的地方有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關的申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但至今仍沒有任何計劃會落實該地帶的規劃用途。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠規劃意向。所申請的用途與四周以露天貯物場及貨倉為主的土地用途並非不相協調。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為自先前的規劃許可獲批後，其規劃情況並無重大改變。批給續期規劃許可，不會在規劃上帶來負面的影響，而申請人已完全履行上次規劃申請的規劃許可附帶條件。這宗申請亦大致符合有關「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，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可作同類用途，而除了環保署署長外，沒有政府部門就這宗申請提出重大負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。為



處理環保署署長關注的事宜，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以紓緩任何可能會造成的環境影響。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

189. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年九月七日起至二零一九年九月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至早上九時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊界六米範圍內堆疊貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車在駛離申請地點時不得左轉入廈村路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；

- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有圍欄；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月七日或之前)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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月七日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年六月七日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

190. 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 48**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/290

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)闢設臨時物流中心連附屬食堂及地盤辦公室(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-LFS/290 號)

---

191. 小組委員會備悉，文件的替代頁(文件第 7 頁及文件附錄 VII 第 1 頁)納入了經修訂的私人地段號碼，有關替代頁已於會上呈閱。

簡介和提問部分

192. 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) 擬闢設臨時物流中心連附屬食堂及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿流浮山路一帶易受影響的用途，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，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是會對環境造成負面影響；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。雖然所申請的用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的發展建議，而所申請的用途屬臨時性質，可予容忍。申請地點周圍的附近用途主要是停車場、工場及露天貯物場，擬議發展與這些用途並非不相協調。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請沒有很大的負面意見(環保署署長除外)。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為處理環保署署長的關注事宜，建議施加相關的規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及堆疊物料的高度；禁止進行工場活動，以及須設置圍欄，以盡量減少可能對環境造成的影響。至於公眾意見，上述評估亦相關。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

194. 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，至二零一九年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放回收物料、進行拆卸、組裝、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在水務專用範圍之上闢設構築物，或把該範圍用作貯物用途；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月二十六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)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；
- (m) 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)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

195. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/386 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉南坑村第 118 約地段  
第 168 號 A 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/386 號)

---

簡介和提問部分

196. 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 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有通道連接，具農業復耕潛力。其他相關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四份意見書，其中南坑村的村代表支持這宗申請，因為屬該村原居村民的申請人，沒有其他土地可供發展小型屋宇。另外三份意見書分別來自一名元朗區議員、創建香港及一名個別人士，均反對這宗申請，理由主要是：這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；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」)；未能證明不會造成負面影響；以及對周圍地區會帶來累積影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長從農業發展的角度也不支持這宗申請，但申請地點位於南坑村南面邊界，與四周主要是住用構築物及休耕／已開墾農地的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致上符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，以及「鄉村式發展」地帶內可應付長遠小型屋宇需求的土地供不應求。至於所收到表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

198. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年八月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(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，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

199. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/801 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 至 G 分段(部分)闢設臨時貨倉存放傢俬(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/801 號)

---

### 簡介和提問部分

200. 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) 擬闢設臨時貨倉存放傢俬，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，因為申請地點的西南面及附近一帶有住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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，當局接獲一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示關注到貨倉用途應限於特定的地方，以及批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。「未決定用途」地帶一般擬作露天貯物用途，而申請用途沒有牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。擬議用途與四周主要為貨倉、貯物場／露天貯物場、工場及同類用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，環保署署長除外。儘管環

保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及環境的投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長關注到擬議發展可能造成環境滋擾的問題。至於公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

201. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

202. 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，至二零一九年八月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月二十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月二十六日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養在申請地點已設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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(即在二零一七年五月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(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。」

203. 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 51

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/802 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段、第 383 號餘段、第 384 號、第 385 號、第 386 號(部分)、第 389 號餘段(部分)、第 390 號餘段(部分)、第 391 號餘段、第 449 號(部分)、第 451 號(部分)及第 452 號(部分)闢設臨時鄉郊工場，以及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/802 號)

---

#### 簡介和提問部分

204. 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) 擬闢設臨時鄉郊工場，以及露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為通道沿路一帶易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書。一間私人公司反對這宗申請，理由是申請人並未就使用申請地點取得註冊土地擁有人的相關同意。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般用作露天貯物用途。所申請的用途與周圍主要是露天貯物場及同類的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E) 的規定，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區內，預計不會造成負面影響，而且除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有很大的負面意見。儘管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的環境投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對可能造成環境滋擾問題的關注。至於公眾意見，申請人符合「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定，並已提交租約副本，證明有權使用申請地點的大部分地方。

205. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

206. 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，至二零一九年八月二十六日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除在密封式構築物一號及二號之內，不得在申請地點進行工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園境植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月二十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十月七日或之前)，提供具有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)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) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

207. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/803 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段和第 1158 號 A 及 B 分段作臨時「貨倉存放建築材料連附屬工場及地盤辦公室」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-TYST/803 號)

---

簡介和提問部分

208. 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) 為批給作臨時「貨倉存放建築材料連附屬工場及地盤辦公室」用途(規劃申請編號 A/YL-TYST/643)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。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住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般用作露天貯物用途。申請地點四周主要是貨



倉／貯存庫及露天貯物場，所申請的用途與該等用途並非不相協調。這宗申請大致上符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號34B，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有任何重大改變；對上一次規劃申請的所有規劃許可附帶條件已獲履行，以及申請人所要求的三年許可期與先前許可的年期一樣。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有重大的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對可能造成環境滋擾的關注。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

210. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年九月七日至二零一九年九月六日止，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) 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卸、修理、清洗或其他工場活動，但在貨倉內切割物料則除外；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方貯物；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十二月七日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月七日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月七日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年六月七日或之前)落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月七日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年六月七日或之前)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；

- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如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。」

211. 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 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/804 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2672 號(部分)及第 2675 號(部分)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-TYST/804 號)

---

#### 簡介和提問部分

212. 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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份反對這宗申請的公眾意見書，理由是土地得不到善用。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車設施以滿足區內的需求，而申請地點並無獲批／處理中的小型屋宇申請。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點周圍的土地用途以鄉村式民居／構築物和荒地／空地為主，所申請的用途與該等土地用途並非不相協調，也不大可能對周圍地方造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然申請地點涉及一宗關於傾倒拆建廢料而證明屬實的環境投訴，但與這宗臨時用途的申請無關。至於公眾意見，上述評估亦相關。

213. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

214. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年八月二十六日止，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，只准許《道路交通條例》所界定重量不超過

5.5 公噸的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；

- (b) 在規劃許可有效期內，須在申請地點的當眼位置張貼通告，列明只有《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車，才可進入／停泊在申請地點；
- (c) 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；
- (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露天貯物活動、車輛維修、拆卸或其他工場活動；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月二十六日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)，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；

- (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(即在二零一七年五月二十六日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)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在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月二十六日或之前)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(即在二零一七年五月二十六日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

215. 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／屯門及元朗西黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黎先生和區先生此時離席。]

**議程項目 54**

其他事項

216. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。