

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年十月十三日下午二時三十分舉行的
第 589 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

黎庭康先生

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(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(署任)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3(署任)
趙莉莉女士

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

陳福祥博士

簡兆麟先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
劉榮想先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年九月二十二日 第 588 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，給委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 588 次會議記錄草擬本後，發現該文件第 160(k)段有編輯上的錯誤，因此建議修訂如下：

「在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十七日或之前)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；」

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過小組委員會二零一七年九月二十二日第 588 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/7 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢龍尾村路
第 213 約地段第 242A 號 A 分段及
第 242A 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點
由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-PK/7A 號)

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括為回應政府部門的意見而提交的補充圖則。

5. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其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 4

第 12A 條申請

公開會議(限於簡介和提問部分)

Y/TKO/4 申請修訂《將軍澳分區計劃大綱草圖
編號S/TKO/25》，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/4號)

6. 秘書報告，何周禮建築設計事務所(下稱「何周禮事務所」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)，是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	現時與雅邦公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其公司現時與何周禮事務所所有業務往來。

7. 小組委員會備悉符展成先生尚未到席。由於黎慧雯女士、符展成先生及黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

8. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林樹竹女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島
黃伯昌先生	—	城市規劃師／西貢及離島

恒長有限公司

何富棉先生

達材都市規劃顧問公司

陳達材先生

韋卓鴻先生

何周禮建築設計事務所

黃逸山先生

吳若詩女士

譚施欣女士

袁佩琳女士

Ozzo 交通顧問有限公司

陳雄先生

瑞峰工程顧問有限公司

黃志恆先生

吳國強先生

雅邦規劃設計有限公司

Craig Doubleday 先生

申請人的代表

9. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以便進行擬議的私人住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。西貢地政專員表示，根據契約，有關地段批租作農業用途，申請人須申請換地，方可進行擬議的發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預期有關建議不會對周邊地區造成重大的視覺影響，不

過，從景觀規劃的角度而言，他對這宗改劃用途地帶申請有所保留，理由是修剪／移除大量植物的做法不可接受，申請人沒有說明如何處理周邊樹木結構穩定性或會受到影響的情況，以及未有提供靠近道路擴闊及改善工程範圍的現有樹木的資料。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到八份公眾意見書，其中三份由嘉道理農場暨植物園公司提交，五份由個別人士提交。該等公眾意見書當中有七份反對這宗申請，餘下一份則與這宗申請無關。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是一個大面積「綠化地帶」的一部分。申請人未能提出有力的理據，支持把「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶。所提交的美化環境建議，未能證明擬議的發展不會對申請地點一帶的樹木造成不良影響。有關擬議沿寶琳路擴闊道路及建造行人徑，申請人沒有提供附近現有樹木的資料，因此無法全面確定對現有樹木整體上的影響。有關地段屬農業地段，不具建屋權，倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的綠化緩衝區與自然環境的質素普遍下降。

10. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳達材先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點自一九八零年代起一直作露天貯物場用途。鑑於露天貯物場需求日漸委縮，申請人打算發展申請地點作低密度住宅用途，而擬議的發展亦有助改善該區的環境及景觀；

- (b) 小組委員會基本上並不反對先前的申請，只是認為應修訂申請地點的界線，以善用土地資源。然而，規劃署卻認為申請人未能提出有力的理據支持擬議的住宅發展，與委員在先前會議所作的結論大相逕庭；
- (c) 現時的申請是一個改良計劃，旨在解決委員關注的事項，包括減少使用政府土地，把申請地點的綠化範圍提高至 40%，沿邊界築設鍍鋅軟鋼圍欄以減少對毗鄰地區的景觀影響，改善通道安排，以及採用 1：1 的換地比率；
- (d) 申請地點的歷史背景獨特，在首份法定圖則刊憲前已用作露天貯物場用途，因此，不應把申請地點與其他「綠化地帶」用地同樣看待。倘這宗申請獲得批准並進行有關發展，申請地點的景觀會有所改善。沿申請地點的東面和西面界線會闢設景觀緩衝區，斜坡頂部的樹木不會受影響；
- (e) 在詳細設計階段會進行詳細地盤勘測，以建造連接寶琳路的擬議車輛及行人通道。在先前會議的討論中，地政總署曾表示，倘有關申請涉及的政府土地無須用作其他用途，該署不反對提供有關政府土地的通道權；
- (f) 這宗申請不會成為不良先例，因為申請地點的歷史背景獨特，亦不涉及任何「先破壞，後建設」的情況。由於在西貢區的「綠化地帶」內已有同類住宅發展，小組委員會拒絕先前的申請時並沒有把「立下不良先例」作為拒絕理由；以及
- (g) 表示反對的公眾意見，對申請地點的特色和歷史缺乏充分認識。現時的計劃是一個改良計劃，旨在回應委員提出的意見，而經改善的設計可以更妥善運用土地資源。「綠化地帶」的概念源自倫敦，而香港的情況有別於倫敦。郊野公園才是香港真正的「綠化地帶」，應予以保護，避免進行發展。為應付住屋及其他方面的社會需要，而在「綠化地帶」

內進行大型發展的情況，過往在香港時有出現，而政府近期採取措施把合適的「綠化地帶」改劃作住宅發展用途，亦被認為是恰當的做法。

[符展成先生在申請人代表陳述期間到席。]

11. 申請人代表何富棉先生作出補充，要點如下：

- (a) 擬議的發展在技術上是可行的，相關的政府部門未有就此提出反對。藉著專業設計並提供公共設施，擬議的發展與周邊環境能夠互相協調，且有助改善環境與交通，造福市民；以及
- (b) 他有信心其專業團隊可協助他推展擬議的發展，並改善區內環境。他希望這宗申請獲得委員批准。

[李美辰女士此時到席。]

12. 規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席接着請委員提問。

使用政府土地

13. 一名委員備悉擬議的發展須使用一處政府土地闢設通路，該名委員詢問：

- (a) 申請人是否可藉修改擬議發展的外型及布局，而能夠在無須使用政府土地的情況下，闢設所需通路；以及
- (b) 倘不使用政府土地，擬議的發展在技術上是否仍然可行。

14. 陳達材先生回應時表示，申請地點以往一直有通道連接寶琳路，但由於毗連寶琳路的兩個私人地段被政府收回其中一個以進行道路擴闊工程，因此只餘下一條須佔用政府土地的非正式通道連接有關地段與寶琳路。申請人會採用 1：1 的換地比率，以私人土地交換政府土地，並修訂申請地點的界線，使餘

下的政府土地有較佳的形狀。擬議的通路也可供連接餘下的政府土地與寶琳路。運輸署、路政署及地政總署對於擬以換地方式闢設通路的安排，並沒有負面意見。為了改劃申請地點的用途地帶並進行發展，申請人須支付地價、交回私人土地以進行換地，以及承擔道路改善及行人路擴闊工程的建造費用。在進行擬議的發展時他認為沒有可能在不使用政府土地的情況下，按相關部門的要求闢設 7.3 米寬的通路及 2 米寬的行人路。

景觀影響

15. 考慮到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，一名委員要求澄清是否有需要大幅修剪九棵樹的樹冠，以及擬議的發展會否對樹根造成影響。

16. Craig Doubleday 先生借助投影片作出回應，指出只須稍微修剪該九棵樹的樹冠，因為只是小量枝葉越過申請地點的界線。在詳細設計時，可嘗試避免挖土工程影響沿申請地點界線生長樹木的根球。無論如何，只會在必要的情況下才會修剪樹冠和根球，而且修剪部分不會過 25%，不會令樹木無法生存。Craig Doubleday 先生補充說，已檢視擬議發展對樹木可能造成的影響，並相信影響不大。

17. 陳達材先生補充說，根據現時的美化環境建議，申請地點以東會闢設種植地帶。在設計圍牆時會特別留意，避免對沿申請地點界線生長的樹木的樹冠和樹根造成不良影響。至於在申請地點的西面界線，只須稍微修剪在道路建造工程施工範圍內的樹，而界線附近的樹會保留，形成景觀區。因此，在申請地點外的樹木，樹根不會受到影響。詳細的美化環境建議會在詳細設計階段擬備。

18. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士在回應委員有關「綠化地帶」功能的提問時表示，在香港，「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。視乎用地的情況，「綠化地帶」也可以作為郊野公園的緩衝區，以及作靜態康樂活動用途。

19. 關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就美化環境建議提出的關注事宜，高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士補充說，由於有關樹木非常接近申請地點的界線，樹冠更已越過界線進入申請地點範圍內，估計在申請地點界線建造圍欄時須削去約三分之一的樹冠，因此，有關樹木能否生存亦成疑問。她並澄清，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注，就擬議沿寶琳路進行的道路及行人徑擴闊工程，申請人沒有提供施工範圍內現有樹木的資料。

20. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士在回應委員提問時澄清，文件第一頁有打字錯誤，申請地點的租契屆滿日應為二零四七年六月三十日，而不是二零一七年六月三十日。

21. 陳達材先生回應時表示，路政署有意把有關行人路擴闊至兩米寬，並對由申請人進行擴闊工程不表反對。行人路的設計會在較後階段進一步擬定。

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

商議部分

23. 主席以申請地點的地盤平面圖作為參考，扼要重述這宗第 12A 條申請要求把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶。由於申請地點完全被其他用地包圍，申請人建議把該地點部分土地交還政府，以換取政府土地為申請地點闢設通道。

24. 一些委員提出下列要點：

- (a) 現時的建議與先前的計劃分別不大。沒有有力的理據支持這宗申請。對文件所載的規劃署建議表示支持。

- (b) 雖然申請地點不屬「先破壞，後建設」的個案，但是根據契約，該地點本身是農業地段，即使該地點在分區計劃大綱圖刊憲前已用作露天貯物用途，也不足以作為理據，支持把申請地點作擬議的住宅發展用途。沒有特殊情況支持改劃申請地點的用途地帶；
- (c) 申請地點是農業地段，沒有通道通往寶琳路，根本並無任何發展潛力。附近一帶的「綠化地帶」並沒有要求改劃用途地帶以發展私人房屋的同類申請。批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (d) 雖然委員在先前的會議上認為在申請地點進行擬議的住宅發展或有助略為改善該區環境並善用土地資源，但是委員要求設計有所改善，能與周邊的「綠化地帶」有更佳的融合。然而，這次提交的申請，未有妥善回應委員關注的事宜，包括通路的設計，以及擬議發展對毗連的「綠化地帶」造成的景觀影響。

25. 委員普遍認為沒有有力的理據支持批准這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 11.1 段的建議拒絕理由。委員備悉「立下不良先例」並非先前申請的拒絕理由之一，不過委員認為，這次提交的申請並沒有提出有力的理據，支持經修訂的計劃，若在缺乏有力理據的情況下批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

26. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是有關「綠化地帶」不可或缺的一部分。該「綠化地帶」可作為周圍的現有已建設區的綠化與視覺緩衝區。申請人未能提出有力的理據，支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶；以及
- (b) 批准有關的改劃用途地帶建議，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請

都獲批准，累積影響所及，會令該區的綠化緩衝區及自然環境的質素普遍下降。」

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/12 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》，把位於元朗大棠路第 120 約地段第 1715 號 C 分段餘段(部分)、第 1715 號 C 分段第 2 小分段、第 1716 號 A 分段、第 1717 號 D 分段(部分)及第 1722 號的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL/12A 號)

27. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與弘達公司和景藝公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與景藝公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與弘達公司有業務往來。 |

28. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生、黎慧雯女士和黎庭康先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。自上一次延期

以來，申請人已提交進一步資料(包括各項技術評估和電腦合成照片／圖則)，以回應政府部門所提出的意見。

30. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月時間，讓其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 6

[公開會議]

擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/33》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第9/17號)

31. 秘書報告，擬議的修訂涉及改劃五幅政府土地的用途地帶，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公營房屋，以及改劃一幅土地的用途地帶，以跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)作出的決定，而該宗第 12A 條申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司僑宜有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |

- | | |
|-------|--|
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東； |
| 符展成先生 | — 現時與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來，並曾經與房委會有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 現時與房委會、新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 現時與房委會及艾奕康公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司現時與房委會、新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，而該協會曾接受新鴻基公司的贊助； |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會轄下投標小組委員會委員；以及 |
| 廖凌康先生 | — 曾經與房委會及新鴻基公司有業務往來。 |

32. 秘書報告，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於是規劃署建議修訂有關分區計劃大綱圖，以發展公營房屋及執行小組委員會就一宗第 12A 條申請的決定，改劃一幅土地的用途地帶，主席及委員就此議項作出與房委會及新鴻基公司有關的上述利益申報，只須記錄在案，主席與有關委員可留在席上。小組委員會同意這項安排。

簡介和提問部分

33. 以下規劃署、土木工程拓展署的代表及有關顧問此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 吳育民先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員 |
| 何婉貞女士 | } | 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 李佳足女士 | | |

土木工程拓展署

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 張家亮先生 | — | 土木工程拓展署總工程師／新界西 3(新界西) |
| 劉子豐先生 | — | 土木工程拓展署高級工程師／1(新界西) |
| 湛雪英女士 | — | 土木工程拓展署工程師／15(新界西) |

顧問

- | | | |
|-------|---|---------|
| 李崇添先生 | } | 艾奕康有限公司 |
| 溫子立先生 | | |

34. 主席歡迎各人到席，並請政府部門的代表向委員簡介文件。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士及總工程師／新界西 3(新界西)張家亮先生借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議的修訂項目，要點如下：

擬議修訂項目的背景

- (a) 為加快提供建屋用地，應付短至中期的需求，政府持續進行各項土地用途檢討，以物色更多適合發展住宅的用地；

- (b) 現時擬議對屯門分區計劃大綱圖作出的修訂，主要涉及修訂六幅土地(全屬政府土地)的用途地帶，以發展房屋，當中五幅是位於屯門中擬作公營房屋發展的土地(修訂項目 A1 至 A5 項)，一幅是位於屯門東擬作私人房屋發展的土地(修訂項目 B 項)。擬議在該六幅土地發展的住宅項目，估計可提供約 11 670 個單位，供 32 100 人居住；
- (c) 其他擬議的修訂項目包括把屯門第 48 區一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，作專上教育用途；把一幅位於湖山遊樂場的土地由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶，以反映其主要用途；改劃三幅分別位於屯門第 39 區、第 23 區及第 48 區的土地的用途地帶，使地帶界線更為恰當；修訂分區計劃大綱圖以反映兩宗獲小組委員會同意／部分同意的第 12A 條申請；以及修訂屯門第 48 區內兩幅私人房屋用地之間的擬議道路走線，並相應調整相關的用途地帶界線和發展限制；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

- (d) 修訂項目 A 項涉及多項修訂，以便在屯門中進行五項公營房屋發展計劃，並更恰當地劃定地帶界線。修訂項目如下：
- (i) 修訂項目 A1 項(約 2.33 公頃)——把湖山用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 125 米；
- (ii) 修訂項目 A2 項(約 2.56 公頃)——把舊墟用地由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合工業發展連附屬商業及社區設施」地帶及顯示為道路的地方改劃為「住宅(甲類)26」地帶，用地東部及西部的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 140 米及 150 米；

- (iii) 修訂項目 A3 項(約 4.24 公頃)——把井頭上村南用地由「住宅(乙類)10」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 145 米；
- (iv) 修訂項目 A4 項(約 0.67 公頃)——把恆富用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；
- (v) 修訂項目 A5 項(約 0.67 公頃)——把培愛用地由「住宅(甲類)22」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 125 米；
- (vi) 修訂項目 A6 項(約 240 平方米)——把恆順園以北的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」；
- (e) 修訂項目 B 項(約 2.46 公頃)——把屯門第 48 區位於哈羅香港國際學校以南的一幅土地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)20」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 90 米，以作私人房屋發展；
- (f) 修訂項目 C 項(約 0.58 公頃)——把屯門第 48 區位於珠海學院東南面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度訂為八層；
- (g) 修訂項目 D1 項(約 2.75 公頃)——把屯門第 56 區位於掃管笏路以南近屯門公路的一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 79 米；
- (h) 修訂項目 D2 項(約 1 093 平方米)——把屯門第 55 區位於掃管笏路以東近屯門公路的一幅土地由「休

憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 35 米；

- (i) 修訂項目 E1 項(約 2.76 公頃)——把屯門第 28 區位於湖山遊樂場西部的一塊土地及新屯門中心以南的一條現有道路由「綠化地帶」改劃為「休憩用地」地帶；
- (j) 修訂項目 E2 項(約 574 平方米)——把屯門第 23 區位於屯興路以南的一塊土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「電力支站」地帶，最高建築物高度訂為兩層；
- (k) 修訂項目 F 項涉及更改屯門第 48 區哈羅香港國際學校以南屯門公路對面一條擬議道路的走線，以及相應調整用途地帶的界線：
 - (i) 修訂項目 F1 項——把一幅狹長的土地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)15」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 70 米；
 - (ii) 修訂項目 F2 項——把一幅狹長的土地由「住宅(乙類)15」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
 - (iii) 修訂項目 F3 項——把一幅狹長的土地由顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(乙類)14」地帶，南面部分及北面部分的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 70 米及主水平基準上 85 米；
 - (iv) 修訂項目 F4 項——把一幅狹長的土地由「住宅(乙類)14」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及

- (v) 修訂項目 F5 項——把一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高建築物高度訂為 10 層；

技術評估

修訂項目 A 項

- (1) 為確定屯門中擬議房屋用地的技術可行性，土木工程拓展署進行了「發展屯門中房屋用地的初步檢討－可行性研究」(下稱「可行性研究」)。可行性研究的結論是，倘能實施合適的改善及緩減影響措施，擬議的公營房屋發展在空氣流通、視覺及其他技術事宜方面均不存在無法克服的技術問題；
- (m) 大約 1 072 棵樹或會受到有關的房屋發展所影響。它們全屬常見樹木品種，在擬議房屋用地範圍內並無古樹名木。樹木補償與保育安排以及在有關用地關設綠化區的詳情，會在詳細設計階段根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號》擬定；
- (n) 就五幅房屋用地造成的累積影響，根據交通影響評估的結論，倘在海皇路／海珠路路口、青山公路－青山灣段／顯發里路口及青山公路－青山灣段／屯興路路口進行擬議的改善工程，所有評估路口的容車量均足以應付運作所需。此外，建議進行的改善工程，可讓行人出入更為便利。至於經評估的連接路，大部分的「行車量／容車量比率」都低於 1，只有皇珠路、屯門公路及皇珠路連接道路的比率在 1.0 與 1.2 之間，顯示交通擠塞情況可以控制；
- (o) 此外，西鐵綫亦會加強服務，包括增加班次，並把列車車廂數目由七卡增至八卡，令西鐵綫的載客量得以提高，足以應付因擬議房屋發展而引致的額外需求；
- (p) 關於環境及生態的影響，已進行的初步環境檢討顯示，五幅房屋用地均會受到來自附近道路的交通噪

音影響，而藉着實施恰當的緩解措施，噪音水平可完全符合《香港規劃標準與準則》的標準；

- (q) 生態方面，井頭上村南用地有短吻果蝠及赤腹松鼠出沒的記錄，而湖山用地則有褐翅鴉鵂出沒的記錄。由於牠們均屬香港常見品種，且流動性高，因此預期擬議的發展不會對生態造成重大影響；

修訂項目 B 項

- (r) 規劃署已委託專家進行空氣流通評估(專家評估)。評估的結論是，倘採納緩解措施，例如建築物後移、闢設非建築用地、採用符合《可持續建築設計指引》的設計原則，則改劃用途地帶應不會對周邊地區的空气流通情況造成重大影響；
- (s) 根據規劃署進行的視覺評核，擬議的發展與周邊環境並非不協調，預期不會造成重大的視覺影響；
- (t) 地政總署進行的樹木調查顯示，有關用地內約有 400 棵樹，當中沒有古樹名木。由於用地位於陡峭的斜坡上，因此必須清除現有的植被。在訂立土地契約時會考慮加入保育樹木及美化環境的條款；
- (u) 從交通、環境、排水及排污角度而言，相關政府部門對有關建議不表反對或沒有負面意見；

修訂項目 C 項

- (v) 根據規劃署進行的視覺評核，擬議八層高的發展項目與該區環境並非不協調；
- (w) 地政總署進行的樹木調查顯示，有關用地內約有 120 棵樹，當中沒有古樹名木。由於用地位於陡峭的斜坡上，因此必須清除現有的植被。日後進行發展時，會根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號》擬定樹木保育及補償種植建議；

就圖則《註釋》作出的擬議修訂項目

- (x) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入「住宅(甲類)26」支區的發展限制；
- (y) 修訂「住宅(乙類)」地帶的「備註」，以納入經修訂的「住宅(乙類)14」及「住宅(乙類)15」支區的發展限制，並加入「住宅(乙類)20」支區的新發展限制；
- (z) 修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入「綜合發展區(3)」支區的發展限制；
- (aa) 根據獲批准的第 12A 條申請，加入特別為該「政府、機構或社區(1)」地帶擬備的新《註釋》；
- (bb) 在「其他指定用途」註明「商業」地帶及「工業」地帶附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」；

諮詢政府部門

- (cc) 經諮詢的相關政府決策局及部門對擬議的修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

公眾諮詢

- (dd) 二零一七年九月五日，規劃署聯同土木工程拓展署就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目諮詢屯門區議會。屯門區議會強烈反對擬議修訂項目，並通過兩項修訂動議，分別是反對在湖山用地、舊墟用地及恆富用地發展公營房屋，以及反對在所有公營房屋用地發展公營房屋。屯門區議員提出的關注事宜，主要包括現有的交通基礎設施及社區設施不足以支援額外的房屋發展；醫療／衛生設施不足以支援額外的房屋發展；以及政府違反承諾，不落實已規劃在湖山、舊墟及恆富三幅用地提供的政府、機構或社區設施及休憩用地，反而在未有充分諮詢的情況

下，建議發展房屋。政府的回應詳載於文件第 7.1 至 7.8 段、第 12.3 段及第 12.4 段。文件附件 XII 所載的屯門區議會二零一七年九月五日會議記錄初稿，已於席上提交，供各委員參閱。

35. 一些委員提出以下問題：

視覺及設計方面

- (a) 就文件中有關湖山用地的繪圖 1a 所示，灰色部分是硬地抑或是平台，以及緊貼道路的粉紅色部分是甚麼；
- (b) 就文件中有關恆富用地的繪圖 1d 所示，建築物的布局可否改善，避免出現屏風設計；
- (c) 恆富用地以南土地的用途地帶及用途為何；
- (d) 闡釋何以該五幅建屋用地所造成的視覺影響被認為與屯門中現時及已規劃的市區環境並非不協調；

交通方面

- (e) 會採取甚麼措施以緩減擬議房屋發展及人口增加造成的交通影響；

政府、機構或社區設施

- (f) 鑑於屯門區議會對醫療及衛生設施不足以支援額外房屋發展表示關注，可否提供該等設施的供應詳情；以及
- (g) 在屯門分區計劃大綱圖涵蓋範圍內提供的體育設施詳情。

36. 何婉貞女士及張家亮先生作出回應，要點如下：

視覺及設計方面

- (a) 公營房屋用地的布局在現階段只屬初步擬定，還有待進行詳細設計。在有關湖山用地的繪圖 1a 上，粉紅色部分是一幢福利及零售用途的大樓。至於灰色部分則是地面層，有關發展不設平台。園境設計的詳情會在詳細設計階段根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號》擬定，而有關用地須有 20% 至 30% 的面積劃設為綠化區；
- (b) 恆富用地形狀狹長(寬度只有 30 米，長度則為 150 米)，存在多項地盤限制。在制定恆富用地的概念設計時，已顧及用地上兩塊擬議劃設為非建築用地的土地，而設計亦已盡量增加用地上建築物與東面南浪海灣的建築物之間的距離。用地上擬議房屋的布局，仍有待進行詳細設計；
- (c) 恆富用地以南的一幅土地劃為「住宅(甲類)22」地帶，以作私人住宅用途。該幅土地已經售出，現正進行詳細設計；
- (d) 可行性研究進行了視覺影響評估。擬議的公營房屋發展無可避免會令市鎮面貌出現重大改變，而屯門中的建築物大部分是高度中等至偏高的住宅樓宇，並混雜一些政府、機構或社區設施；而根據視覺影響評估的結論，擬議的發展在視覺上與屯門中現有及已規劃的市區環境並非不協調。倘落實擬議的緩解措施，例如運用建築物間距、建築物高度變化等，預料擬議發展造成的視覺影響屬於中度；

交通方面

- (e) 現時，西鐵是連接市區、屯門及新界西北的主要交通工具之一。在二零一九年建成的沙田至中環線，將由大圍經紅磡連接西鐵線，成為一條「東西走廊」。屆時，訊號系統可予提升，西鐵線每方向的班次可由每小時 20 班增加至 28 班，加上西鐵線列車的車廂數目也會由七卡增至八卡，西鐵線的載客容量會增加 60%。評估時亦有考慮已規劃發展項目的影響，包括在元朗南及橫洲等地進行的發展。不

過，隨著新界西北人口不斷增加，西鐵線及輕鐵無可避免會更為擠迫。根據運輸及房屋局在二零一七年六月公布的《公共交通策略研究》，政府會研究長遠而言是否有必要興建新的重型鐵路，連接新界西北及市區；

- (f) 屯門區現時的人口約 454 000 人。把六幅房屋用地的新增人口(約 32 100 人)計算在內，屯門分區計劃大綱圖的規劃人口將由約 543 000 人增至約 572 000 人。進行交通影響評估時，是以最新的人口估算作為基礎，而得出的結論是，即使沒有擬議的屯門西繞道，交通情況至二零二六年時仍屬可以控制；
- (g) 至於屯門區議會就現有交通設施不足表達關注一事，可行性研究已對屯門區內公共交通設施進行詳細調查，包括調查繁忙時間的乘客量，並研究闢設新巴士路線的方案。運輸署亦會每年檢討屯門區的巴士路線，監察有關情況。交通影響評估建議增設多個巴士停車處及多項交通基礎設施，以應付未來的公共交通需要。公共交通設施會因應房屋發展的落實時間表及附近交通網屆時的情況，有所增加及改善，以應付人口上升而產生的新需求；

政府、機構或社區設施

- (h) 關於衛生服務及診所設施方面，根據《香港規劃標準與準則》，每 1 000 人應設 5.5 張病床，所有類型病床(普通科、療養用途、精神科及為智障人士而設的病床)包括在內。按照屯門分區計劃大綱圖的規劃人口計算，所需的病床總數為 3 149 張。雖然現有的醫院病床數目達 3 611 張，不過，當中有 1 156 張是青山醫院的病床，520 張是小欖醫院的病床，屬於精神科或為智障人士而設的病床。倘不計算這些病床，則尚欠約 1 214 張病床才能應付規劃人口的需要。醫院管理局是以聯網方式提供服務(新界西聯網)。新落成的天水圍醫院及該院日後的擴建部分可提供 300 張病床，加上洪水橋新發展區

已預留土地興建醫院，將有助應付新界西人口對醫療服務的新增需求；以及

- (i) 目前，在屯門分區計劃大綱圖的涵蓋範圍內有五間現有的體育中心、兩個游泳池及三間已規劃的體育中心。雖然按照規劃人口計算，該區的運動場／運動場館及體育中心數量稍微低於《香港規劃標準與準則》訂定的供應標準，但康樂及文化事務署會繼續監察情況，並按情況所需物色合適的用地。屯門區內有很多小型的體育設施，例如足球場等。

與位於屯門中的五幅公營房屋用地有關的改劃用途地帶建議

37. 鑑於擬議的公營房屋用地有部分建築物(例如湖山用地的福利及零售大樓)緊貼道路，一名委員建議在詳細設計階段考慮把建築物後移，以提升生活質素。

與哈羅香港國際學校以南土地相關的擬議修訂項目

38. 就修訂項目 B 項及 C 項涉及把土地由「綠化地帶」分別改劃為「住宅(乙類)20」地帶及「政府、機構或社區」地帶，一名委員詢問屯門公路兩旁地區是否已都市化。何婉貞女士回應時表示，雖然屯門公路以南的地區大部分已發展，不過屯門公路以北仍有尚未發展的地方，包括一些劃為「綠化地帶」的地方，以及北面較遠處的大欖郊野公園。

整體方面

39. 鑑於擬議的修訂項目會影響大量樹木，而把「綠化地帶」改劃作其他用途地帶亦會造成重大的景觀影響，一名委員詢問可否提供資料，說明合共有多少綠化面積會因擬議修訂項目而失去，以及會採取甚麼措施彌補損失。何婉貞女士回應時表示，每幅用地的樹木處理方案會在詳細設計階段根據《發展局技術通告(工務)第 7/2015 號》擬備，而各用地會有 20%至 30%的面積闢作綠化區。此外，由於屯門區的地區休憩用地及鄰舍休憩用地十分充裕，屯門區整體的綠化環境不會受損。

40. 該名委員認為，政府現時提倡城市林務，理應更重視補償失去的綠化地區，例如在地區休憩用地種植更多樹木。該名委員建議，日後修訂分區計劃大綱圖時，應提供受擬議修訂項目影響的綠化地區的資料，供委員參考。

41. 委員繼而討論有關的分區計劃大綱圖是否適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示。委員備悉屯門已建設地區的發展密集，以及屯門區議會就擬議的修訂項目提出反對，理由是交通基礎設施、社區設施及醫療和衛生設施均不足以支援額外的房屋發展，而政府亦沒有進行充分諮詢。反映屯門區議會意見的屯門區議會二零一七年九月五日會議記錄，已於席上提交委員參閱。鑑於規劃署會在分區計劃大綱草圖刊憲後再次諮詢屯門區議會，而城規會就分區計劃大綱圖作出決定前，會考慮屯門區議會提出的進一步意見(如有的話)，以及在法定展示期內收到的申述及有關申述的意見，然後才把大綱圖提交行政長官會同行政會議核准，因此，委員普遍認為適宜公布該分區計劃大綱圖，供公眾查閱，以便收集公眾對擬議修訂項目的意見。

42. 何婉貞女士回應一名委員有關分區計劃大綱草圖諮詢工作的提問時表示，分區計劃大綱草圖展示後，規劃署除諮詢屯門區議會外，亦會派員應社區人士／居民的邀請出席地區諮詢論壇／會議。

43. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意載於文件附件 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/33A》(展示時重新編號為 S/TM/34)所示的各項擬議對《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》作出的修訂，以及載於文件附件 III 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

(b) 採用載於文件附件 IV 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/33A》(展示時重新編號為 S/TM/34)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併展示。」

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員吳育民先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士及李佳足女士、土木工程拓展署總工程師／新界西 3(新界西)張家亮先生、土木工程拓展署高級工程師／1(新界西)劉子豐先生、土木工程拓展署工程師／15(新界西)湛雪英女士、李崇添先生及溫子立先生出席會議，回答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[黎慧雯女士、李美辰女士、雷賢達先生、黎庭康先生、侯智恒博士、李國祥醫生、伍穎梅女士及關偉昌先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號S/YL-KTS/13》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第8/17號)

44. 秘書報告，擬議的修訂涉及改劃三幅位於錦田南的土地的用途地帶，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署發展公營房屋，而艾奕康有限公司是擬議修訂項目的技術顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(以規劃署署長身分) | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而該署長為房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員； |

- 黎慧雯女士 — 現時與房委會及艾奕康公司有業務往來；以及其家人擁有一個位於錦田南長莆村的物業；
- 梁慶豐先生 — 為房委會轄下投標小組委員會委員；
- 侯智恒博士 — 現時與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司現時與房委會及艾奕康公司有業務往來；
- 符展成先生 — 現時與艾奕康公司有業務往來，並曾經與房委會有業務往來；
- 廖凌康先生 — 曾經與房委會有業務往來。

45. 秘書報告，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於是規劃署建議修訂分區計劃大綱圖以發展公營房屋，主席及委員涉及房委會的上述利益申報只須記錄在案，他們可留在席上。小組委員會同意這項安排。委員亦備悉黎慧雯女士及關偉昌先生已離席。

46. 以下規劃署及土木工程拓展署的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 黃楚娃女士 — 規劃署高級城市規劃師／上水及元朗東
- 張家亮先生 — 土木工程拓展署總工程師／新界西 3(新界西)

張慧中女士

— 土木工程拓展署高級工程師／4(新界西)

47. 主席歡迎各人到席，並邀請政府的代表向委員簡介文件。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介擬議的修訂項目，要點如下：

擬議修訂項目的背景

- (a) 二零一四年三月，規劃署完成「錦田南及八鄉土地用途檢討」(下稱「土地用途檢討」)，涵蓋錦田南分區計劃大綱圖的規劃區。土地用途檢討物色了合共 14 幅具潛力作公私營房屋發展用途的房屋用地。經進行概括性技術評估後，確認倘提供足夠的基礎設施，將不會出現無法克服的困難。土地用途檢討已於二零一四年四月提交城規會考慮。土地用途檢討物色了三幅鄰近西鐵錦上路站南部的土地(第 1、4a 及 6 號用地)，作為發展公營房屋之用，可提供合共 9 000 個單位；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

- (b) 修訂項目 A1 及 A2 項——把第 1 號用地(約 6.21 公頃)及第 6 號用地(約 2.76 公頃)由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率訂為三倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 69 米；
- (c) 修訂項目 A3 項——把第 4a 號用地(約 7.06 公頃)由「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，最高地積比率訂為三倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 69 米；
- (d) 修訂項目 B1 及 B2 項——把第 1 號用地內位於西鐵路軌以東的一塊土地(約 1.73 公頃)及第 6 號用地內位於西鐵路軌以西的一塊土地(約 0.73 公頃)由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；

- (e) 修訂項目 C 項——把現有錦河路位於西鐵錦上路站以南的一個路段及迴旋處由「農業」地帶改劃為顯示為「道路」的地方(約 0.7 公頃)，以反映現有道路的情況；

技術評估

- (f) 已就擬議發展的公營房屋及政府、機構或社區設施進行交通、環境、視覺、空氣流通、生態、樹木及景觀、排污、排水、食水供應及土力工程各方面的技術評估。技術評估確認擬議的發展不會對交通、其他基礎設施的容量，以至環境造成無法克服的問題；

就圖則《註釋》作出的擬議修訂項目

- (g) 加入新的「住宅(甲類)」地帶「註釋」，並把「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途納入第一欄用途，以及加入豁免條款，使政府規定關設的公眾停車場、政府、機構或社區設施及社會福利設施可獲豁免計入地積比率，原因是該區對該等設施需求殷切，而上述做法亦不會影響公營房屋的供應量；
- (h) 就「綜合發展區」地帶、「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的「註釋」，修訂「備註」中有關管理員宿舍豁免計入地積比率／總樓面面積／上蓋面積的條文；

諮詢政府部門

- (i) 經諮詢的相關政府決策局及部門對擬議的修訂項目不表反對或沒有負面意見；以及

諮詢鄉事委員會及區議會

- (j) 已在二零一七年七月二十六日、二零一七年八月二日及二零一七年九月五日就有關分區計劃大綱圖的擬議修訂項目分別諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會及元朗區議會。兩個鄉事委員會及元朗區議會備悉有需要提供公營房屋單位以應付市民對公營房屋的殷切需求，但對擬議房屋發展可能造成的影響表示關注／提出意見，並強烈要求在落實房屋發展前，須先制定明確的時間表，落實擴闊／改善錦上路、錦田路及林錦公路一個路段，以及／或建造新的連接道路，以解決區內交通問題。兩個鄉事委員會及元朗區議會亦要求提供足夠的泊車位和政府、機構或社區設施，並對收回土地／補償的安排表示關注；以及
- (k) 八鄉鄉事委員會通過一項動議，而元朗區議會則通過兩項動議，促請政府在發展錦田／八鄉南地區前，須先落實錦上路、錦田路及林錦公路一個路段的道路改善工程。政府的回應詳載於文件第 13.3 段。

[梁慶豐先生及劉志輝先生此時離席。]

48. 主席及部分委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬議的修訂項目涉及把「農業」地帶改劃作住宅用途，對於因擬議改劃用途地帶而受影響的農戶會有甚麼安排；
- (b) 備悉有關的公營房屋發展擬議的地積比率為三倍，是否有空間可提高地積比率；
- (c) 備悉擬議的公營房屋發展將提供 9 000 個單位，估計可容納 25 200 名居民，有關發展會否為該區帶來負面的交通影響；
- (d) 地區人士有否就擬議的修訂項目提出反對；以及

- (e) 土地用途檢討提出的公私營房屋比例為何，以及區內的基礎設施、政府、機構或社區設施及其他設施是否足以支援未來的人口。

49. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議的修訂項目涉及把大約 12 公頃的土地由「農業」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，當中約有 4.8 公頃的土地為常耕農地。關於因改劃用途地帶而受影響的農地，相關農戶可在該區其他地方(例如八鄉路／錦上路以南地方)另覓適合的土地繼續務農，因為錦田南分區計劃大綱圖現時有大約 112 公頃的土地劃為「農業」地帶。按照一貫做法，漁農自然護理署及地政總署會按情況所需，協助農戶在其他地方繼續務農。此外，新農業政策建議在古洞南關設農業園。農業園第一期建造工程(佔地約 11 公頃)暫定於二零一九年展開，因政府進行發展而失去農地的合資格農戶，如時間配合可遷入農業園；
- (b) 錦田南地區受石崗機場高度限制所規管。有關的「住宅(甲類)」地帶的擬議最高建築物高度(包括天台構築物)為主水平基準上 69 米，已達高度限制的上限。房屋署曾研究是否可以提高地積比率，結果認為在有關情況下，三倍的總地積比率已是可行上限。考慮到該區對公眾停車場、政府、機構或社區設施或社會福利設施有殷切需求，該「住宅(甲類)」地帶的「註釋」訂有條文，容許該等政府規定的設施豁免計入地積比率，以便靈活安排而又不影響公營房屋單位的供應量，以應付迫切的需求；
- (c) 諮詢期間，八鄉及錦田兩個鄉事委員會及元朗區議會最為關注的是道路交通問題，並促請政府改善錦田／八鄉南地區的道路交通情況。關於這方面，就擬議發展的公營房屋及政府、機構或社區設施而進行的交通影響評估已建議進行道路改善工程，包括改善路口、擴闊道路及建造新巴士停車處。土木工

程拓展署亦會展開一項研究，檢討區內交通情況，特別是錦上路的情況，並會按情況所需制定改善方案。有關的研究亦會考慮改善現有單車徑，以加強錦上路站與區內其他地方的連繫；

- (d) 經諮詢的地區人士亦對區內政府、機構或社區設施的數量及收地／補償安排表示關注。關於政府、機構或社區設施方面，政府已在擬議的「政府、機構或社區」地帶預留土地，興建兩間小學、一座附設診所的政府、機構或社區綜合大樓及一間體育中心。在詳細設計階段，可因應地區人士表達的意見進一步修訂所提供的政府、機構或社區設施的類別。至於對受擬議發展影響人士提供的補償及安置安排，政府會根據現行政策，向受影響的合資格人士提供補償、特惠津貼及／或安置的安排；
- (e) 土地用途檢討已物色 14 幅具潛力發展公私營房屋的用地。土地用途檢討提出的公私營房屋比例是 50：50。位於西鐵錦上路站及八鄉維修中心的兩幅土地，已選作發展私人房屋，並已於二零一六年完成改劃土地用途地帶。餘下的用地當中尚有一些擬作私人房屋發展之用；以及
- (f) 為服務區內居民，西鐵錦上路站未來的私人住宅發展項目將設有公共交通交匯處、零售設施及一所幼稚園，而在第 1、4a 及 6 號用地內發展的公營房屋及政府、機構或社區設施，則會提供其他政府、機構或社區設施，構建成錦田南的核心區。為使區內所有居民均能享用該等設施，當局會研究改善單車徑，方便居民前往該核心區。此外，亦會考慮闢設文物徑，把文物地點與錦上路站附近的核心區連接起來。

50. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/13》作出的擬議修訂，並同意分別載於文件附件 II 及附件 III 的《錦田南分區計劃大綱

草圖編號 S/YL-KTS/13A》(展示時會重新編號為 S/YL-KTS/14)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採用載於文件附件 IV 的《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/13A》(展示時會重新編號為 S/YL-KTS/14)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱草圖一併公布。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／上水及元朗東黃楚娃女士、土木工程拓展署總工程師／新界西 3(新界西)張家亮先生、土木工程拓展署高級工程師／4(新界西)張慧中女士出席會議，回答委員提問。他們於此時離席。]

51. 主席建議提前考慮議程項目 28。

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/241 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗壘圍及榮基村以南第 107 約地段第 8 號
餘段(部分)、第 14 號 B 分段餘段(部分)、
第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和
毗連政府土地進行綜合發展，包括闢設折扣
商場連商業用途(包括「商店及服務行業」和
「食肆」)，以及作「農業用途」(商營魚塘)，
並進行「挖土」及「填土」工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/241E 號)

52. 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」)的附屬公司京嘉有限公司(下稱「京嘉公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、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六家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長。該協會曾獲新鴻基公司贊助； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司、博威公司和雅邦公司有業務往來； |

廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來。

53. 小組委員會備悉，伍穎梅女士、李美辰女士、黎慧雯女士、侯智恒博士和黎庭康先生已離席。小組委員會同意，由於符展成先生涉及直接利益，他應在討論此議項時暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生涉及的是間接利益，他可留在席上。

[符展成先生和何廣鏗先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的綜合發展，包括闢設折扣商場連商業用途（包括「商店及服務行業」和「食肆」）及作「農業用途」（商營魚塘），並進行「挖土」及「填土」工程；
- (c) 申請人應小組委員會先前在二零一七年七月十四日會議上提出的要求，就擬議商營魚塘的水源和運作提交的進一步資料；
- (d) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 3 段。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）表示，只要擬闢設的魚塘不會轉作康樂用途的魚塘，他不反對闢設擬議魚塘作商業養魚用途。漁護署署長對魚塘重設計劃、魚塘的水源、收成放塘期，以及魚塘的維修保養，都不表反對；
- (e) 在進一步資料（二零一七年九月八日提交）法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）收到合共 266 份提出反對意見的公眾意見書，分別來自四個環保團體（包括世界自然基金會香

港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司和長春社)，以及個別人士。有關意見載於文件附錄 F-I 第 11.3 段。在該 266 份表示反對的意見書中，262 份表達了與先前各公眾查閱期所收到的意見書相類似的反對意見，而其餘四份亦表示申請人應採取環保的營運／管理措施，而政府應把這些措施設定為強制要求，規定未來魚塘營運商必須遵從；以及

- (f) 規劃署的意見 — 根據文件第 5 段和小組委員會文件第 A/YL-NSW/241D 號(載於文件附錄 F-I)第 12 段所載的評估，規劃署維持原意，不反對這宗申請。小組委員會在先前的會議上對擬設的折扣商場沒有提出反對，但對申請地點的商營魚塘的水源和運作表示關注。為回應委員的關注，申請人已提交進一步資料，包括有關擬設魚塘的水源和運作，以及魚塘的管理和重設計劃的資料。漁護署署長對擬闢設的商營魚塘和申請人所提交的進一步資料均不表反對。規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和評估亦相關。

55. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 是否會進行放塘，以及有否提供有關操作的詳情；
- (b) 是否有明文限制禁止使用防鳥網；以及
- (c) 留意到申請人須在履行規劃許可附帶條件時提交文件，而且有關文件必須符合相關政府部門和城規會的要求。這是否表示所提交的文件須由城規會進一步考慮。

56. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應如下：

- (a) 像傳統的魚塘一樣，該商營魚塘會定期放塘。申請人表示，會與魚塘的未來租戶深入商討放塘時間表和所養殖魚苗種類等運作細節；
- (b) 申請人並無建議在有關發展使用防鳥網。載於文件第 6.2 段的附帶條件(f)項，規定申請人提交並落實經修訂生態影響評估所建議的濕地修復及闢設計劃，而有關計劃和落實情況必須符合漁農署署長或城規會要求；以及
- (c) 申請人向相關政府部門提交文件以履行規劃許可附帶條件，是慣常的既定做法。倘相關政府部門和申請人在履行規劃許可附帶條件的事宜上意見分歧，有關事宜會提交城規會考慮。

57. 委員沒有就這宗申請再提出問題。

商議部分

58. 一名委員詢問魚塘的基圍會否栽種植物。就此，各委員從申請人所提交的園景設計總圖得悉，申請人建議在魚塘和濕地保育區之間劃設至少五米闊的植物緩衝區，以盡量減少對附近地方可能造成的影響和干擾。另外，申請人亦建議在魚塘和折扣商場之間增設一條近 10 米闊的種植地帶，發揮進一步的緩衝作用。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(h)、(i)及(j)項，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖和保護樹木建議，而有關總圖和建議以及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並落實經修訂的交通影響評估所建議的道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展項目設計並設置車輛通道和泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的生態影響評估，並落實該評估所提出緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實經修訂的生態影響評估所建議的濕地修復及闢設計劃，而有關計劃和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 提交詳細的排水影響評估，並落實該評估所提出的排水建議及其他必需防洪措施，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 提交經修訂的排污影響評估，並落實該評估所提出的污水處理及排放措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交經修訂的環境影響評估，並落實該評估所提出的緩解措施，而有關評估及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

[廖凌康先生和趙莉莉女士此時離席。]

[符展成先生和何廣鏗先生此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/271 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢濠涌第 210 約多個地段和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-HC/271 號)

61. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與英環公司和景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其公司目前與崔德剛公司和博威公司有業務往來。

62. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士和黎庭康先生已離席。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

63. 小組委員會備悉，申請人的代表要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

64. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

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

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門所提出的意見，並諮詢原居民代表和西貢鄉事委員會。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人並未提交進一步資料，但曾與地政總署、北港原居民代表和西貢鄉事委員會，就申請地點周邊地區的土地類別，以及可供興建小型屋宇的土地進行商討，以確立這宗申請的理據。

66. 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，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間，讓其準

備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/242 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢南山第 220 約地段第 1029 號、
第 1030 號及第 1031 號和毗連政府土地
闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/242A 號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括為回應政府部門的意見而提交的補充圖則。

68. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/50 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹
清水灣道第253約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，
並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-TLS/50B號)

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

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

70. 小組委員會備悉，李美辰女士、廖凌康先生和黎庭康先生均已離席。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但對提供穩定而可靠的電力供應以應付井欄樹居民的需求而言，擬闢設的變電站及地底電纜是不可或缺的裝置。根據申請人所提供的資料，選址是基於技術上的可行性，以及為了避開附近一帶的樹木和明渠，此外並無其他地點可供選擇。擬闢設的設施裝置規模細小，與周圍環境並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到有關選址的公眾意見，上述規劃評估亦相關。關於提意見人關注該「綠化地帶」被用作進行住宅發展一事，在該「綠化地帶」內，「屋宇」屬第二欄用途，任何人均須取得城規會的規劃許可方可興建屋宇。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

「設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/535 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 344 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/535 號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而且擬議的發展可接駁至公共污水收集系統。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請

地點十分接近現有的村落，而在其附近的九龍坑新圍西面邊緣有同類申請獲批准。申請地點亦涉及先前一宗獲批准作相同用途的規劃申請（編號：A/NE-KLH/407），而該宗申請是由同一申請人提交。相比先前的申請，擬建小型屋宇的發展參數和布局維持不變。自先前的申請獲批准後，該區的規劃情況並沒有重大改變，因此可對這宗申請作出特別考慮。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的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) 採取保護措施，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。」

78. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/618 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下第 19 約地段第 1534 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-LT/618 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。這些意見書分別由香港觀鳥會、創建香港和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。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」(下稱「臨時準則」)，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出，擬作相同用途，結果被拒絕的申請。自該宗先前的申請被拒絕以來，規劃情況並無重大改變。至於所收到的

公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

80. 一名委員詢問批准申請地點附近一宗申請(編號A/NE-LT/489)時所考慮的因素。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應表示，該宗申請是在二零一三年獲批准的，其後城規會採取較為審慎的態度，在考慮可用作應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，較着重尚未處理的小型屋宇申請數目。批准該宗申請是考慮到申請符合「臨時準則」，因為當時「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁至計劃鋪設的污水收集系統。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。目前申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶規劃意向；
- (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」，因為下田寮下、上田寮下和高田礮的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 下田寮下、上田寮下和高田礮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，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，會較為合適。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/109 在劃為「海岸保護區」地帶、
「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及
「鄉村式發展」地帶的西貢十四鄉西沙路
井頭村第165約地段第1406號B分段
第4小分段、第1406號B分段第5小分段(部分)、
第1406號B分段餘段(部分)、第1406號
C分段(部分)、第1406號D分段餘段(部分)、
第1407號A分段第2小分段(部分)、第1407號
C分段(部分)、第1407號D分段(部分)、
第1407號E分段(部分)、第1408號
A.H分段(部分)、第1408號F分段(部分)、
第1408號G分段(部分)、第1473號(部分)及
第1478號和毗連的政府土地
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-SSH/109號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為闢設臨時停車場不符合「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」的規劃意向。就二零一五年觀察所得，申請地點有植物被清除。批准這宗申請會立下不良先例，助長在提交規劃申請之前清除植物的做法，以及助長同類用途滲入「海岸保護

區」地帶和「綠化地帶」，令該區的景觀特色質素下降。大埔地政專員不支持在政府土地上闢設停車場，並指出申請人應把有關的未撥用政府土地從申請地點剔除，因為地政總署不會考慮直接批出短期租約作泊車位用途。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為基於其臨時性質，這宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書，當中包括一份來自西貢北約鄉事委員會表示支持的意見書，以及四份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士表示反對的意見書。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。闢設臨時私人停車場不符合「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」的規劃意向。此外，申請用途亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關用途涉及廣泛砍伐樹木。雖然申請用途屬臨時性質，但批准這宗申請會為該「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，導致該區高質素的景觀資源和景觀特色受到嚴重影響。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方

面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。有關發展亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合有關「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 的規定，因為有關發展會對該區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「海岸保護區」地帶和「綠化地帶」內的其他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，會對該區的環境、高質素的景觀資源和景觀特色造成嚴重的負面影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/611 擬在劃為「自然保育區」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔大美督第28約的政府土地闢設臨時廁所設施(為期三年)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/611A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時廁所設施(為期三年)及進行的附屬挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長表示，擬議的工程可能屬指定工程項目，而指定工程項目須於建造及營辦前取得環境許可證。食物環境衛生署署長表示，至今沒有收到關於大美督缺乏廁所設施的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交的四份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗規劃申請。擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。擬闢設的臨時廁所設施的建築物覆蓋範圍達 78.4 平方米，沒有足夠的資料證明有需要興建如此規模的臨時廁所設施，也沒有資料證明並無其他方法(例如使用流動廁所)應付特別情況和季節性的需求，以及有需要闢設該臨時廁所設施，以助保存區內現有天然景觀或風景質素，又或該設施是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目。倘這宗申請獲得批准，會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，使區內和周邊地區的現有天然風貌受到滋擾。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然風貌或生態特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有資料支持進行擬議的發展，以及證明有需要闢設擬議的臨時廁所設施，以助保存區內現有天然景觀或風景質素，又或該設施是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為「自然保育區」地帶內同類申請立下不良先例，使區內和周邊地區的現有天然風貌受到滋擾。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/NE-TK/622 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督
第 28 約地段第 593 號 A 分段第 1 小分段、
第 593 號 B 分段及第 596 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/622 號)

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 V。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並認為由於該建議很可能涉及地盤平整及／或斜坡工程，所以勢必會清除天然植物和砍伐樹木。批准有關發展，累積影響所及，會令該區的自然景觀質素進一步下降，更無可避免會改變周邊地區的景貌。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但尚可予以容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，由世界自然基金會香港分會、創建香港、環保觸覺和兩名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對四周景觀造成負面影響，而本身則會在土力工程方面遭受負面影響；同時，龍尾、大美篤及黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以使用。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。至於接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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「綠化地帶」的規劃意向，即利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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，因為擬議發展涉及清除現有的天然植被，影響現有天然景觀，而且申請人未能證明擬議發展對周邊地區的景觀及毗鄰斜坡的穩定性並無不良影響；
- (c) 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」，因為擬議發展會對四周景觀造成負面影響，而本身則會在土力工程方面遭受負面影響；以及
- (d) 在主要擬作小型屋宇發展用途的龍尾、大美篤及黃竹村的「鄉村式發展」地帶內，仍有土地可以使用。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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/180 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 121 號及第 122 號
關設臨時貨倉和存放衣物連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/180 號)

簡介和提問部分

91. 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) 關設臨時貨倉和存放衣物連附屬設施，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。從交通工程角度而言，運輸署署長不支持這宗申請。鑑於北區道路最近的交通情況，他建議申請人須進行涵蓋文錦渡路、寶石湖路、馬會道及粉嶺／上水區道路網的交通影響評估。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，當中兩份分別由一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席提交的意見書，表示對這宗申請沒有意見，另一份由一名當區的北區區議員提交，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

[會議休會五分鐘]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請涉及的臨時貨倉大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，即主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量，而且該臨時貨倉與四周主要是貨倉、貨品分銷中心、露天貯物場、停車場和一些臨時住用構築物的土地用途大致上並非不協調。雖然相關政府

部門對這宗申請沒有負面意見，但運輸署署長並不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估報告，亦未能證明有關發展不會對交通造成不良影響。雖然先前一宗由同一申請人提交作相同用途的申請獲得批准，但由於申請人未有履行關於保護樹木及消防裝置方面的規劃許可附帶條件，有關的規劃許可已被撤銷；而在現時這宗申請，申請人亦沒有就該等情況提交相關建議，以支持這宗申請。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生在回應主席的查詢時表示，運輸署署長沒有反對先前的申請。

93. 一名委員詢問進行交通影響評估的規定是否亦適用於日後所有同類申請。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應說，鑑於文錦渡路最近的交通情況有變，在提出申請時應提供足夠資料，證明擬議用途不會削弱該區的交通容量。

商議部分

94. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應一名委員的查詢時解釋，並非要求申請人進行複雜和廣泛的交通影響評估，只是要求申請人提供足夠的資料來支持這宗申請，例如擬議發展所產生的交通流量，以及支持有關發展的行車量、時段及附近路口情況等資料。另一委員認為很多申請人或許並不完全了解有關規定，因此建議規劃署日後告知申請人這些規定。

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能在申請書中證明，有關發展對周邊地區的交通並無不良影響。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MTL/1 在劃為「自然保育區(1)」地帶的馬草壟大沙落
第93約地段第2320號及第3143號至第3146號
進行挖土工程作准許的農業用途(魚塘養殖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-MTL/1號)

簡介和提問部分

96. 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) 擬進行的挖土工程作准許的農業用途(魚塘養殖)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為沒有足夠資料證明申請符合「不會有濕地淨減少」的原則。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，並對蘆葦床面積減少而可能會造成的不良影響深表關注。她留意到有人在取得規劃許可前已在該處進行未經准許的挖掘工程和清除植物，批准這宗申請會立下不良先例，助長類似的清除植物行徑。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去數月，環境保護署收到數宗投訴，指申請地點有違例建築工程，以及有人在申請地點非法傾倒拆建廢料，該署查明投訴屬實。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」)收到七份公眾意見書。在這些意見書中，兩份由北區區議員和上水區鄉事委員會主

席提交，表示對這宗申請沒有意見；其餘五份由世界自然基金會香港分會、長春社、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交，表示反對或關注這宗申請。主要的反對理由／反對意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定，因為沒有足夠資料證明所涉的挖土工程不會對現有的蘆葦床的生態造成不良影響，並且符合「不會有濕地淨減少」的原則。有人在取得規劃許可前已清除植物和進行未經准許的挖土／填土工程。批准這宗申請會為「自然保育區(1)」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

97. 一名委員察悉，在「自然保育區(1)」地帶內，「魚塘養殖」是經常准許的用途。該委員要求澄清蘆葦床的「高景觀價值」是否凌駕在有關土地可作的魚塘用途之上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應時解釋，雖然在劃為「自然保育區(1)」地帶的地方，魚塘是經常准許的用途，但任何挖土工程都須取得城規會的許可。正如總城市規劃師／城市設計及園境所述，整個申請地點先前是蘆葦床，但是有五分之一的地方在取得規劃許可前已變成魚塘。申請人沒有提交足夠資料顯示有關發展建議可能會造成的不良影響。

商議部分

98. 一名委員認為，蘆葦床可能是荒廢魚塘乾涸後形成的，因蘆葦林具生態和視覺價值，而不容許有關土地回復作魚塘用途，似乎並不合理。主席在回應時指出，雖然魚塘是准許的用途，但考慮到生態價值，進行挖土工程須取得規劃許可。有人已在申請地點進行未經准許的挖土工程，亦有查明屬實的環境問題投訴，指申請地點有違例建築工程及非法傾倒拆建廢料情況。申請人沒有提供足夠的資料，證明這些挖土和建築工程不會減低該區的生態價值。由於該區的生態價值高，因此應審慎

處理「自然保育區」地帶內的發展建議。另一名委員贊同主席的意見，表示不支持這宗申請。

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」，因為申請人未能在申請書證明有關的挖土工程不會影響蠔殼圍的蘆葦林和魚塘的現有生態功能，以及整個后海灣地區濕地生態系統的生態完整；
- (b) 申請人未能證明這宗申請所涉的發展不會對周邊地區的生態和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「自然保育區(1)」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

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

100. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父與人共同擁有兩幅在坪輦的土地。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申

請要求延期。自上次延期後，申請人委聘了交通顧問進行交通影響評估，以回應運輸署的意見。

102. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間以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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/574 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋新村
第 84 約地段第 211 號餘段(部分)及第 212 號餘段
經營臨時商店及服務行業(汽車美容)及
汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/574 號)

103. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親在坪輦與他人共同擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生請委員留意，文件的一頁替代頁(正文的英文本第 11 頁)已在席上呈交，供委員參閱。該替代頁加入了對文件第 12.1(b)段拒絕理由的修訂。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 經營的臨時商店及服務行業(汽車美容)及汽車修理工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點可用作溫室或植物苗圃等農業用途。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人既沒有提交關於露天地方的資料，亦沒有提交美化環境建議，以便確定美化環境工程是否可行。運輸署署長不支持這宗申請，並表示申請人須進行交通影響評估，說明／證明前往申請地點的車輛數目及所提供的泊車位足夠。另外，也要證明有足夠迴轉空間供車輛進出申請地點。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五份公眾意見書。在這些意見書中，一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；餘下四份由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「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宗申請。沒有有力的理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然有關發展與四周環境並非完全不相協調，但從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人提出侵進「農業」地帶的同類申請，引發漣漪效應，令該處的面貌逐漸改變，景觀質素下降。運輸署署長不支持這宗申請，而且申請人未能證明申請的臨時用途不會對周

邊地區的交通造成不良影響。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請所涉的發展不符合坪輦及打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向。該「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立該地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。陳女士和鄧先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/34 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號和毗連政府土地作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/34A 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士請委員留意，秘書處收到申請人為回應運輸署署長意見而提交的進一步資料，而該等資料已於會上呈交委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人所進行的評估未有考慮北區現有交通狀況，並認為申請人應進行全面的交通影響評估，以證明有關申請對北區現有道路所造成的交通影響可予接受。土木工程拓展署新界東拓展處處長對這宗為期三年的臨時用途申請有保留，因為申請地點有部分坐落在古洞北新發展區第一期工程範圍內，但該用途如為期一年，他便沒有意見。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，預計鄰近居民會受到環境滋擾。警務處處長對有關申請所帶來的交通流量及潛在的車輛阻塞問題表示關注；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲四份公眾意見書，當中一份對有關申請不表意見，其餘三份來自一名北區區議員

和兩名個別人士，對這宗申請表示反對。主要反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然所申請的發展與現時周邊主要為貨倉、停車場及露天貯物場並夾雜休耕農地和一些住用構築物的土地用途並非不協調，而且就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖就有關地帶所指定用途的長遠發展，但申請人未能證明所申請的臨時用途不會對周邊地區及北區造成負面的交通影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 留意到運輸署署長對這宗申請所提的意見，一名委員詢問申請人須提交多少資料以支持所申請的用途。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生回應說，根據申請人的資料，進出申請地點的貨車架次，少於每日一次。申請人須提交進一步資料，以證實上述的車輛架次數字，以及證明擬議發展不會帶來負面的交通影響。

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明所申請的發展不會對周邊地區及北區造成負面的交通影響。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/564 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段、第 216 號 S 分段餘段、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆(餐廳戶外座位區)，並關設附屬泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/564A 號)

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。申請人仍需更多時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/575 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田第107約地段第1555號A分段(部分)、第1555號B分段餘段(部分)、第1557號餘段(部分)、第1558號(部分)及第1559號(部分)關設臨時地盤辦公室，並作附屬露天存放建築材料和存放維修工具用途，以及附設員工停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/575號)

113. 秘書報告，這宗申請由輝強有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司的董事，而新鴻基公司是該公司的股東之一；
 - 符展成先生
 - 黎慧雯女士
- } 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
 - 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及
 - 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司有業務往來。

114. 小組委員會備悉，伍穎梅女士、黎慧雯女士、李美辰女士、廖凌康先生和黎庭康先生已離席。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/752

在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉元崗村第106約的政府土地
闢設臨時建造業訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/752號)

117. 秘書報告，申請地點位於元朗八鄉，這宗申請由建造業議會提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 為建造業議會零碳天地主席，以及建造業議會前執行總監；
- 符展成先生 — 為建造業議會建造業工人註冊委員會成員，以及建造業議會執行委員；
- 梁慶豐先生 — 為建造業議會一個委員會的委員；以及
- 黎慧雯女士 — 其家人在八鄉梁屋村擁有物業。

118. 小組委員會備悉，張孝威先生因事未能出席會議，梁慶豐先生和黎慧雯女士已離席。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

119. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/754 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第455號餘段(部分)闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及服務倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/754號)

121. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其家人在八鄉梁屋村擁有物業。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

122. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/753 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(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/753A號)

124. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家庭成員在八鄉梁屋村擁有物業。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

(f) 申請的背景；

(g) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；

(h) 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；

- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (j) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時申請地點並無已知的永久發展建議。擬議發展可為該區提供康樂設施，向這宗申請批給臨時性質的許可不會妨碍落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途的性質與周圍地區的特色並不協調，因此建議在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件，以盡量減低擬議發展可能對環境造成的滋擾。除了先前有一宗申請因多次未有履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而遭拒絕外，申請地點另外五宗先前提出的申請全獲批准。申請人已提交排水建議及消防裝置建議，並表示擬議發展的作業時間會嚴格遵從消防安全規定。相關政府部門(包括消防處)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於負面的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (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(即在二零一八年一月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)，落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

128. 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-SK/228 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/228 號)

129. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月二十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已就現有電力變壓站處理的電量與中電討論，以及進行背景調查。

132. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月時間，讓其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-NTM/346 擬在劃為「露天貯物」地帶的新田古洞路
第 102 約地段第 2693 號餘段、第 2696 號、
第 2699 號(部分)、第 2700 號及第 2701 號和
毗連政府土地經營臨時批發行業(蛋類)，
並作貯物及附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/346A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業(蛋類)，並作貯物及附屬辦公室用途，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，因為申請地點附近有住宅用途，居民易受影響，預料有關申請會造成環境滋擾。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11段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議的用途與「露天貯物」地帶的規劃意向沒有抵觸，有關意向是提供土地作適當的露天貯物用途。此外，申請地點四周主要是貨櫃車停車場、貨倉及露天存放的貨櫃，擬議的發展與周邊地方的用途亦並非不相協調。除環保署署長外，並沒有收到相關政府部門對這宗申請提出負面意見。至於環保署署長關注擬議用途對附近居民可能造成滋擾的問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，限制申請地點的作業時間和車輛類別。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型

貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。林女士、黃女士和唐女士一同於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士及黎定國先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31 至 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/506 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約
地段第 538 號 H 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM/507 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約
地段第 538 號 I 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM/508 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約
地段第 538 號 E 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM/509	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/TM/510	擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 J 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/506 至 510 號)

137. 小組委員會同意，這五宗第 16 條申請的性質相近，各申請地點均位於相關分區計劃大綱圖上同一個「鄉村式發展」地帶及同一個顯示為「道路」的地方，而且位置很接近，因此會一併考慮。

簡介和提問部分

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

- (a) 五宗申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。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」)收到三份就申請編號 A/TM/508 及兩份就其餘四宗申請(編號 A/TM/506、507、509 及 510)所提交的公眾意見書。當中一名屯門區議員支持所有申請，但沒有說明理由；一名個別人士就所有申請提出意見；以及一名個別人士反對申請

編號 A/TM/508。有關意見書所提出的主要反對理由及意見載於有各文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這些申請。申請地點部分位於顯示為「道路」以便興建藍地交匯處的地方。這項道路工程已完工，而擬建屋宇不會影響附近現有的道路。申請地點與周邊地區的鄉郊環境並非不協調，其東面十分接近桃園圍的現有鄉村中心區。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，雖然申請地點位於藍地、藍地新村及桃園圍的「鄉村範圍」以外，但每幢擬建小型屋宇均有超過 50% 的覆蓋範圍位於該「鄉村式發展」地帶內。此外，於二零一四年修訂的藍地鄉區中心發展藍圖已擴大有關的「鄉村式發展」地帶，而各申請地點在現時的发展藍圖草擬本上完全位於「鄉村式發展」地帶內。倘這五宗申請獲批給規劃許可，將不會導致該區的「鄉村式發展」地帶無限擴展，因為該地帶的西面及西北面為已規劃的「美化市容地帶」及藍地交匯處的現有道路及單車徑，形成界限。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

139. 一名委員詢問，幾名申請人是否原居村民。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應說，根據所提交的資料，申請人聲稱是原居村民，而根據地政總署的意見，該署會核實申請人是否合乎獲批興建小型屋宇的資格。

140. 另一名委員要求澄清各申請地點是否位於「鄉村式發展」地帶內。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士指出，按文件圖 A-2 所示，申請地點部分位於《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》上顯示為「道路」的地方，部分則位於《藍地及奕園分區計劃大綱草圖編號 S/TM-LTY/9》上劃為「鄉村式發展」地帶的地方。

商議部分

141. 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，批准這五宗申請。各宗申請的規劃許可有效期至二零二一年十月十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。各規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議闢設化糞池，而闢設化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

142. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/541 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及停車設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/541A 號)

簡介和提問部分

143. 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) 臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及停車設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途分布在通道沿路，預期會受到環境滋擾。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四份來自創建香港和個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途並不符合當時的分區計劃大綱圖上的「住宅(丙類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合現時的分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。在規劃方面並無有力理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途為工業性質，與四周環境不協調。環保署署長不支持這宗申請，而且申請人未能證明有關發展不會對附近民居在環境方面造成負面影響。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「政府、機構或社區」地帶和該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。關於公眾的意見，上述相關政府部門的意見和評估亦相關。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 在當時的《屏山分區計劃大綱核准圖》上，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展。在現時有效的《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》上，「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線，而此地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請用途不符合該些地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途與主要屬住宅性質，並夾雜已開墾的農地和空置土地的四周土地用途不協調；
- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，以及有公眾人士反對這宗申請。申請人未能證明所申請的發展不會對環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關的「政府、機構或社區」地帶和「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

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-PS/545 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 214 號(部分)、第 217 號(部分)、第 218 號(部分)、第 219 號、第 220 號(部分)、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號、第 229 號、第 230 號、第 231 號(部分)、第 236 號(部分)、第 237 號(部分)、第 238 號(部分)、第 239 號(部分)及第 240 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築器材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-PS/545 號)

簡介和提問部分

146. 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) 為臨時露天存放建築材料及建築器材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，因為在申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由列於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但是現時沒有已知的建議擬落實申請地點所屬地帶的指定用途。因此，批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。此外，有關發展與周邊的土地用途亦非不相協調。這宗申請大致上符合「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規劃許可；申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件；以及除了環保署署長外，相關部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，申請地點沒有涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的潛在環境滋擾及其他相關部門的技術要求。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

147. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，自二零一七年十月十八日至二零二零年十月十七日止，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，不得於星期一至星期六下午六時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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切割、拆件或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定不超過 24 公噸的中型貨車可進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理在申請地點範圍內的現有樹木；
- (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邊界圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年一月十八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月二十九日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年四月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年七月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

149. 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。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/4 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 240 號、第 241 號、第 242 號、第 243 號、第 244 號(部分)、第 245 號、第 248 號、第 284 號、第 285 號(部分)、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 315 號(部分)、第 317 號、第 318 號、第 319 號(部分)、第 320 號(部分)、第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 326 號、第 328 號、第 329 號、第 330 號、第 331 號、第 332 號、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)、第 337 號、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、第 348 號餘段(部分)及第 349 號和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及建築材料，並闢設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/4A 號)

150. 秘書報告，申請地點位於厦村；毅達集團有限公司(下稱「毅達集團」)是申請人的顧問之一。下述委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與毅達集團有業務往來；以及
- 黎慧雯女士 — 其配偶是一家公司的股東，而該公司在厦村擁有兩幅土地。

151. 小組委員會備悉黎庭康先生與黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及建築材料，並闢設地盤辦公室，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，因為附近及通道沿路有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶的規劃意向，但由於落實發展這部分新發展區的計劃仍在制定中，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該用地的長遠發展。所申請的用途與主要是露天貯物場及閒置土地的周邊土地用途並非不協調。申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的潛在環境滋擾，以及其他相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出作相同用途並獲批准的申請。該宗申請的規劃許可，因申請人未有履行有關落實行人及景觀建議的附帶條件而被撤銷。因此建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (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上午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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，除貨櫃修理活動外，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、維修、壓縮，車輛維修工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車駛離申請地點後不得隨即左轉入東行的廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，無論何時均須在有關通道和廈村路的交界處豎設「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月十三日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月十四日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

155. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/17 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村鳳降村第 125 約地段第 186 號關設臨時貨倉(傢俬存放)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/17 號)

156. 秘書報告，申請地點位於厦村，而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，而該公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，兩頁替代頁(主文件第 4 頁及文件附錄 III(第 1 頁))已在席上提交，當中已於文件第 9.1.1(a)及(b)段及附錄 III 第(c)段納入政府部門的最新意見。黎先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時貨倉(傢俬存放)，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，因為沿通道上有易受影響的用途，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，沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。申請用途與周

邊的土地用途亦非不相協調。雖然申請地點有小部分位於顯示為「道路」的地方內，但新發展區這部分的落實計劃仍在制訂中，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注的潛在環境滋擾問題以及其他相關政府部門所關注的技術問題。

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，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

160. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/18 擬在劃為「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 629 號及第 631 號、第 125 約地段第 2002 號關設臨時貨倉存放糧油食品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/18 號)

161. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶作為股東的公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

162. 小組委員會備悉，文件(英文版)的兩頁替代頁(正文第 4 頁及附錄 III 第 1 頁)已在會議前分發給委員，當中的正文第 9.1.1(b)段及附錄 III 的(e)段載有更新的部門意見。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放糧油食品，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，因為沿有關通道一帶及申請地點的出口附近有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾

意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。儘管發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但由於有關新發展區這一部分的實施時間表仍在制定中，就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議的發展與周邊主要為露天貯物場、五金及汽車修理工場、泊車場及物流中心的土地用途並非不協調。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對潛在環境滋擾的關注及其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

164. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

165. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實排

水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

166. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/231 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗宏業西街21號(元朗市地段第461號)興建分層樓宇，以及經營商店及服務行業和食肆，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/231A號)

167. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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 | — | 目前與景藝公司、弘達公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與景藝公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與弘達公司及奧雅納公司有業務往來。 |

168. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和黎庭康先生已離席。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

169. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月二十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，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。申請人表示，他需要更多時間與相關的政府部門聯絡，以便完成所擬備的進一步資料。

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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共兩個月時間以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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/856 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 777 號(部分)及
第 778 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/856 號)

簡介和提問部分

171. 城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自一名個別人士的一份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。規劃署認為，申請用途沒有牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點部分位於元朗南發展區的範圍內，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該地區的長遠發展。有關發展與周邊以貨倉、露天貯物場連／不連工場為主的用途並非不協調。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對潛在環境滋擾的關注，以及其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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，不得在申請地點進行修理、拆件、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，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

174. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/857 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 490 號餘段(部分)、
第 709 號、第 710 號、第 711 號、
第 723 號、第 724 號、第 725 號、第 729 號、
第 730 號、第 731 號及第 732 號
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/857 號)

簡介和提問部分

175. 城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設用作存放建築材料的臨時貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預料會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點位於元朗南的發展區內，但以臨時性質批准這宗為期三年的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年沒有涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對潛在環境滋擾的關注，以及其他相關政府部門的技術要求。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，不得在申請地點進行維修、拆件、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，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (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內的現有樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月十三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i)、(j) 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。」

178. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、黎定國先生及城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

179. 餘無別事，會議於下午七時五十分結束。