

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年十一月十一日下午二時三十分舉行的
第 568 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

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

張孝威先生

符展成先生

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
丁雪儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十月二十八日第 567 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」)二零一六年十月二十八日第 567 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NTM/2 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於新界元朗石湖圍第 105 約地段第 435 號 A 分段(部分)、第 436 號 A 分段(部分)、第 438 號、第 439 號、第 442 號、第 443 號、第 444 號、第 445 號、第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 452 號、第 453 號、第 454 號、第 456 號(部分)、第 457 號(部分)、第 459 號(部分)、第 460 號、第 461 號(部分)、第 462 號(部分)、第 463 號(部分)、第 464 號(部分)、第 465 號、第 466 號、第 467 號、第 468 號、第 469 號、第 470 號(部分)、第 471 號、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 476 號、第 478 號、第 479 號、第 480 號、第 481 號、第 482 號、第 483 號、第 484 號 A 分段(部分)、第 485 號、第 486 號、第 492 號、第 493 號、第 494 號、第 495 號(部分)、第 516 號、第 517 號、第 518 號、第 520 號(部分)、第 521 號 A 分段(部分)、第 522 號(部分)、第 541 號 A 分段(部分)、第 542 號 A 分段(部分)、第 543 號 A 分段(部分)、第 545 號 A 分段(部分)、第 547 號、第 548 號、第 549 號、第 550 號、第 551 號、第 552 號、第 555 號、第 556 號、第 559 號、第 560 號、第 562 號、第 563 號(部分)、第 564 號 A 分段(部分)、第 572 號 A 分段(部分)、第 573 號、第 574 號、第 575 號 A 分段(部分)、第 576 號 A 分段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NTM/2 號)

3. 秘書報告，這宗申請是由 Bonus Plus Company Limited (為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)和 Double Good Limited 提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中六間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司、弘達公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 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。 |

4. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士、廖凌康先生和伍穎梅女士尚未到席。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於李美辰女士不涉及直接利益，而侯智恒博士和黎庭康先生則沒有參與這宗申請，因此他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有更多時間準備進一步資料，以回應就這宗申請所收到的政府部門的意見(包括空氣流通評估和生態影響評估)。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。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。

[黎慧雯女士、簡兆麟先生和廖凌康先生此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-NTM/3 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於新界元朗牛潭尾第 104 約地段第 850 號餘段、第 851 號餘段、第 862 號、第 863 號餘段、第 864 號、第 865 號、第 866 號、第 867 號、第 868 號、第 869 號、第 870 號、第 871 號、第 872 號、第 920 號、第 921 號、第 948 號餘段、第 949 號餘段及第 4210 號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為：
方案 1－「住宅(乙類)1」地帶；或
方案 2－「綜合發展區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NTM/3B 號)

7. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司城步有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — 為香港大學(港大)的僱員，港大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學(中大)的僱員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學(理大)的司庫，理大曾獲恒基公司贊助； |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基公司贊助； |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻；以及 |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

8. 小組委員會備悉符展成先生和李國祥醫生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於梁慶豐先生、鄒桂昌教授、李美辰女士和袁家達先生不涉及直接利益，而侯智恒博士則沒有參與這宗申請，因此他們可留在席上。由於黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備更多資料，包括

進行生態調查以涵蓋旱季的情況，並回應漁農自然護理署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人於二零一六年八月二十四日提交回應和澄清相關的技術事宜，以回應建築署、水務署、土木工程拓展署土力工程處和規劃署城市設計及園境組提出的意見。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/34 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》，把位於新界沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」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/ST/34 號)

11. 秘書報告，這宗申請由西林寺基金有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 一 其公司目前與西林寺基金有限公司有業務往來；以及

關偉昌先生 — 有親屬的骨灰安放在西林寺。

12. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，他可留在席上，而關偉昌先生涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。

13. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月二十五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所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

西貢及離島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/49

擬在劃為「綠化地帶」的新界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)及
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/49 號)

15. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 目前與中電有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長。該會曾獲中電贊助。

16. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於李美辰女士不涉及直接利益，她可留在席上，而廖凌康先生則涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。

17. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月二十五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/145 擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界大嶼山
貝澳及鹹田芝麻灣道的政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)及進行挖土工程
(以興建擬議污水泵房和鋪設地下污水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/145 號)

19. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為她目前與渠務署有業務往來。

20. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。

21. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間處理政府部門就技術方面所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

22. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/107

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界將軍澳第 85 區石角路將軍澳市地段第 2 號連增批部分(部分)及將軍澳市地段第 22 號和毗連政府土地興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/107 號)

23. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與雅博奧頓公司和英環公司有業務往來。

24. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

25. 秘書報告，城市規劃委員會秘書處在會議前收到方國珊張美雄聯合議員辦事處的信，就這宗申請提交意見。委員備悉此事。

26. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/905 擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
禾香街 1 至 7 號華威工業大廈地下 A 單位
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/905 號)

28. 秘書報告，申請地點位於火炭。下列委員已就此議項申報利益：

- 鄒桂昌教授 — 與他的配偶在火炭共同擁有一個單位；以及
- 林秀生先生 — 在火炭擁有一個單位和兩個泊車位。

29. 小組委員會同意，由於鄒桂昌教授和林秀生先生的物業並非直接望向申請地點，他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長原則上不反對這宗申請，並指出該樓宇設有噴灑系統，根據有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。申請的用途須計入合計商用樓面面積。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一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請處所重新裝修或會影響樓宇結構，亦對消防安全表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的用途與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及四周的發展並非不

相協調。曾有位於毗鄰工業樓宇地面一層的同類申請獲得批准。在該工業樓宇的地面一層，如計及申請處所的樓面面積，合計商用樓面面積為 459.982 平方米，未有超出 460 平方米這個准許上限。擬議的用途大致符合規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全和交通方面的規定。有關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。不過，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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，至二零一九年十一月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)，落實消防裝置，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

33. 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/906

擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心地下
5A 舖(部分)

經營臨時商店及服務行業(建築材料店)
(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/906 號)

34. 秘書報告，申請地點位於火炭。以下委員已就此議項申報利益：

鄒桂昌教授 — 在火炭與配偶共同擁有一個單位；以及

林秀生先生 — 在火炭擁有一個單位和兩個泊車位。

35. 小組委員會同意，由於鄒桂昌教授和林秀生先生的物業並非直望申請地點，他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的臨時商店及服務行業(建築材料店)，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長原則上不反對這宗申請，並表示該樓宇設有噴灑系統作保護，根據有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)，地面一層的最大准許合

計商用樓面面積限為 460 平方米。申請的用途須計入合計商用樓面面積。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，而沙田民政事務專員亦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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的臨時用途規模不大，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及四周的發展並非不相協調。該工業樓宇的地面一層曾有同類申請獲得批准。該工業樓宇地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米，但此限制不適用於工業活動的附屬用途或輔助工業活動的用途。申請的臨時用途大致符合規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全及交通方面的規定，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自先前的申請獲批准以來，規劃情況沒有改變。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 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，至二零一九年十一月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，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；
- (b) 就(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)，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；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項，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。」

39. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/164 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 202 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/164 號)

簡介和提問部分

40. 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 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則反對這宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會立下不

良先例。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，上水區鄉事委員會主席、上水鄉三名原居民代表(其中一人是當區的北區區議員)、上水鄉的居民代表，以及華山村的原居民代表和居民代表都表示對這宗申請沒有意見；

- (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。雖然擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有很大意見，因為申請地點的復耕潛力低。擬建的小型屋宇與該區的鄉郊景觀特色並非完全不協調。擬建的小型屋宇大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在華山村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請（編號 A/NE-FTA/90），該宗申請的規劃許可已於二零一三年一月屆滿。申請地點附近也有獲批准的同類小型屋宇申請，有關屋宇正處於不同的發展階段。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。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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十一月十一日止；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。」

43. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/550 擬在劃為「農業」地帶的新界坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段闢設臨時貨倉存放建築材料、廢紙和塑膠廢料作回收用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/550 號)

44. 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，因其父與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩幅土地。

45. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意黎庭康先生可留在席上，因為其父的物業並非直望申請地點。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月二十五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，回應路政署及渠務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已分別於二零一六年九月和十月提交進一步資料及澄清資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長的意見。

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

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/521 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔九龍坑
第 9 約地段第 313 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/521 號)

48. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月七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就已提交的排污建議所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已於二零一六年九月二十二日提交排污建議的進一步資料，但環境保護署和渠務署對該建議提出一些意見。

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

[鄧建輝先生此時到席。]

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-LT/592 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔鍾屋村
第 19 約地段第 748 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/592 號)

簡介和提問部分

50. 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 並撮錄如下：
 - (i) 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，因為申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，而申請地點附近沒有計劃鋪設公共污水渠，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的要求；
 - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但由於擬建的小型屋宇和其西北面的公共污水渠的水平高度不同，把屋宇接駁到公共污水收集系統在技術上並不可行；

- (iv) 運輸署署長對這宗申請有所保留，但考慮到這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，故認為這宗申請可予容忍；
 - (v) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向、會令農地流失，以及會立下不良先例。大埔民政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，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁至現有的污水收集系統及不會對區內的水質造成不良影響。雖然「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地應付未來全部的小型屋宇需求，但仍有土地可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。有兩宗同類申請(編號 A/NE-LT/525 及 527)在二零一五被小組委員會拒絕，主要理由是有關發展不符合「臨時準則」。現時這宗申請的規劃情況和這兩宗被拒絕申請的規劃情況相似。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成不良影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/593 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村
第 19 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/593 號)

簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到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，主要理由是擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向、批准申請會導致農地流失及立下不良先例。大埔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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點四周都是小型屋宇，復耕潛力低。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% 在林村新村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的小型屋宇申請。擬議小型屋宇位於上段間接集水區內，亦可接駁至區內計劃鋪設的污水收集系統。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾對這宗申請的負面意見，上述評估亦相關。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年十一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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
- (c) 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。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/594 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔梧桐寨第 10 約地段第 1282 號和毗連政府土地興建屋宇(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/NE-LT/594 號)

57. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間與地政總署釐清申請地點的建屋權問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[會議小休 5 分鐘]

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/612

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔竹坑村
第 5 約地段第 715 號及第 722 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/612 號)

簡介和提問部分

59. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建兩幢屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、不符合「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(規劃指引編號 10)、會造成環境滋擾，以及可能會影響申請地點附近一棵成齡樟樹。大埔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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。該宗擬在「綠化地帶」內興建兩幢兩層高的新界豁免管制屋宇的申請必須情況特殊才會獲得考慮，而且必須有非常有力的規劃理據支持。申請地點四周地區饒富鄉郊特色，有村屋、臨時構築物和林地，擬議發展與四周環境並非不協調。申請人建議發展項目的總樓面面積為 225.6 平方米，建築物高度為兩層，符合契約對兩個新批地段建屋權的規定。擬議的發展大致上符合規劃指引編號 10。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現在這宗申請的情況與先前獲得批准的申請(編號 A/TP/348)的情況相似，包括土地契約權益。因此，這宗申請情況特殊，可以從寬考慮。至於公眾意見，相關部門對這宗申請沒有負面意見，上述評估亦適用。

60. 一名委員察悉其中一名申請人是女性。主席回應說，這宗申請是關於發展新界豁免管制屋宇，而不是小型屋宇。他指出，新界豁免管制屋宇屬一種已限定大小的建築形式。申請人的性別並不影響發展新界豁免管制屋宇的權利。現在這宗申請涉及發展符合土地契約權益的新界豁免管制屋宇。

61. 另一名委員詢問這宗申請與先前的申請(編號 A/TP/348)有什麼不同，以及拒絕上一宗申請(編號 A/TP/604)的原因。關於這個問題，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員參閱文件的圖 A-2b。他指出，申請編號 A/TP/604 的申請地點界線與現時這宗申請不同，擬建的屋宇樓高三層，超過契約所准許的兩層高度。就申請地點界線和發展密度而言，現時這宗申請與編號 A/TP/348 的申請相似。

商議部分

62. 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十一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護現有樟樹和美化環境的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

63. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/613

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔黃魚灘村
第 26 約地段第 918 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/613 號)

64. 小組委員會備悉，修訂文件第 11.3 段的替代頁(文件英文本第 8 頁)已提交席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為批准申請會為「綠

化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例，令現有景觀特色的質素進一步下降。運輸署署長對申請有保留，認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。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，分別由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。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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(規劃指引編號 10)；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇；這是一宗涉嫌「先破壞，後建設」的個案；擬議發展會對環境有負面影響；以及批准申請會立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合規劃指引編號 10 和「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」)，因為擬議的發展涉及大規模清除植被，對周邊地區的景觀造成不良影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例，令現有景觀特色的質素進一步下降。就「臨時準則」而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在黃魚灘的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可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。

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，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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，因為擬議的發展涉及大規模清除植被，對區內的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展涉及清除植被，會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (d) 批准這宗申請會為該區其他的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境和景觀質素下降；以及
- (e) 黃魚灘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TT/1

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔高塘
第 289 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TT/1 號)

68. 秘書報告，二零一六年八月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條展示《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TT/1》，以供公眾查閱。城規會共收到十份申述書，當中五份申述書表示反對高塘村及申請地點所在的「綠化地帶」的土地用途規劃，一份申述書建議改劃上述「綠化地帶」。根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引(規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘若尚有就申請地點的土地用途地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，小組委員會適宜延期考慮這宗申請，以待該草圖連同有關的申述提交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議對有關申述作出最後決定。

69. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議對大灘、屋頭、高塘及高塘下洋分區計劃大綱圖及關於該圖的反對申述作出決定。

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生和袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/242 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺蓬瀛仙館第 51 約地段第 5174 號(部分)及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/FSS/242C 號)

70. 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間公司。黎慧雯女士和符展成先生已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。

71. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士則沒有參與這宗申請，故她可留在席上。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 涉及規範蓬瀛仙館內 12 個祖堂所提供的 22 933 個骨灰龕位的靈灰安置所用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮述如下：
 - (i) 運輸署署長原則上不反對申請人所提交的交通影響評估及建議的交通和人潮管理措施，惟有關建議措施必須可予執行；

- (ii) 就技術方面而言，警務處處長對這宗申請沒有意見，但卻關注到日後擴充和合石靈灰安置設施和開放沙嶺墳場及靈灰安置所，將會造成交通影響及令粉嶺鐵路站乘客和行人流量增加。由於掃墓人士會利用粉嶺和上水鐵路站作為前往上述地點的轉車站，預期在祭祀時節該兩個車站的乘客和行人流量會大幅增加；
 - (iii) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，除非加入一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點範圍內焚燒香燭冥鏹，否則不能支持這宗申請；
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會共收到 3 511 份公眾意見書。當中有 982 份是由北區區議會主席、三名北區區議員和市民提交，他們支持這宗申請，理由包括靈灰安置所是必要的設施，並且與周圍地區的環境互相協調；蓬瀛仙館是長期服務當地社區的非政府機構；以及有關處所鄰近粉嶺鐵路站，交通便利。有 2 507 份來自市民的意見書反對這宗申請，理由包括這宗申請會帶來大量訪客，對周圍地方造成負面交通影響和空氣污染；由於政府將於不久在區內提供骨灰龕位，所申請的用途並沒有需要；以及有關的靈灰安置所用途不符合地契條款，亦涉及非法佔用政府土地。餘下 13 份來自粉嶺區鄉事委員會主席、一名北區區議員和一名市民的意見書，則表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 據民政事務總署北區民政事務專員轉達，當區的北區區議員和一名粉嶺圍的原居民代表支持這宗申請，因為所申請的用途可紓緩骨灰龕位短缺的問題。粉嶺圍的居民代表則反對這宗申請，理由是蓬瀛仙館內的行人通道狹窄。粉嶺區鄉事委員會主席

和粉嶺圍其餘的原居民代表對這宗申請沒有意見；
以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。蓬瀛仙館是一所現有的宗教機構，為信眾和市民提供不同的宗教服務。所申請的靈灰安置用途與蓬瀛仙館的宗教機構用途沒有牴觸。申請用途大致上符合有關「擬在政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途以外的用途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 16(規劃指引編號 16)，因為有關發展的用途和規模與蓬瀛仙館的宗教用途和廟宇格局，以及周圍的「政府、機構或社區」用途並非不相協調；有關「政府、機構或社區」設施的提供不會因而受到削減；有關發展不會造成負面的交通和環境影響。為處理運輸署署長、警務處處長和環保署署長所關注的事宜，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請原則上不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗在同一分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內作靈灰安置用途的同類申請(編號 A/FSS/171 及 A/FSS/195)，這宗申請的情況與該兩宗申請相若。至於公眾對這宗申請的意見，各政府部門的意見及上述評估亦相關。

環境影響

73. 主席詢問蓬瀛仙館內四個現有化寶爐的位置。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生提述文件的圖 A-2，並回應說其中一個化寶爐位於申請地點的東南面，其餘三個則位於蓬瀛仙館內北面和西北面較遠處的地方。

74. 一名委員察悉現有的化寶爐均位於申請地點以外但屬蓬瀛仙館範圍的地方，故詢問申請人有關禁止焚燒冥鏹的建議是否只限於申請地點內，還是適用於蓬瀛仙館所有地方。陳冠昌先生回應時澄清，申請人承諾會禁止在申請地點(即申請所涉的 12 個祖堂)內焚燒冥鏹；至於申請地點以外但屬蓬瀛仙館範圍

的地方，申請人建議採取緩解措施，包括在特別節日期間及前後一段日子限制善信使用化寶爐，以及調派職員在指定時段規管使用化寶爐的情況等。

75. 主席詢問是否有關於這些化寶爐現時狀況的資料。環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生表示，現有的化寶爐並非環保化寶爐，除非申請人落實改良有關設施，否則不應准許焚燒冥鏹。鄧建輝先生認為有關限制焚燒冥鏹活動的規劃許可附帶條件應涵蓋蓬瀛仙館所有地方。

蓬瀛仙館的「靈灰安置所」用途

76. 陳冠昌先生在回應主席的查詢時提述繪圖 A-3，並解釋說，這宗申請所涉的建築物是蓬瀛仙館內 12 個設有骨灰龕位的現有祖堂。

77. 一名委員詢問申請所涉的靈灰安置所的狀況，陳冠昌先生回應說，該靈灰安置所屬於發展局公布的私營骨灰龕資料第二部分所列的私營骨灰龕，即已被地政總署及／或規劃署備悉，但尚未被核實為符合相關要求的私營骨灰龕，或已確定並不符合土地契約內的用途限制及／或法定城市規劃規定及／或非法佔用政府土地。陳冠昌先生在回應該委員的另一提問時稱，蓬瀛仙館內有 13 座設有骨灰龕位的建築物，即這宗申請所涉的 12 個祖堂和先前獲批給規劃許可(編號 A/FSS/171)的永蔭堂。蓬瀛仙館內還有另一祖堂(即永泰堂)，其內只有先人靈位牌，不供存放先人骨灰。

對交通及行人的影響

78. 一名委員詢問所提交的交通影響評估是否只考慮與靈灰安置所有關的訪客人數，而沒有考慮蓬瀛仙館內的其他用途(例如永泰堂)的情況，因為節日期間該些用途亦可能有訪客到訪。另一委員亦表達類似的關注，並詢問交通影響評估有否提供足夠資料，以評估有關發展對道路交通和鐵路網絡的影響。陳冠昌先生回應說，交通影響評估參考了一項估算葵涌火葬場及墳場內骨灰龕所產生訪客量的研究資料，而且為清明節繁忙時段採用了較保守的 0.248 的訪客產生率。他續稱，有關交通及行人影響評估，是根據先前獲批申請涉及的 5 040 個骨灰龕位再

加這宗申請所涉及的額外 22 933 個龕位的使用，以至最終全被使用而作出。秘書請委員留意載於文件附錄 Ik 的經修訂交通影響評估第 2.14 及 2.15 段，文中詳述進行該項交通影響評估時蓬瀛仙館內骨灰龕位的假定數目。

79. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生就擬議預約制度事宜，詢問有否因應這個制度的落實而調整行人交通流產生量。陳冠昌先生解釋說，有關的交通影響評估顯示，泊車位的需求量約為 110 個，而申請人承諾會於節日當天及前後一段日子在兩個毗鄰的公共停車場預留最多 120 個泊車位。交通影響評估的結論亦指出，節日期間大部分訪客可能會使用公共交通工具前來，而使用私家車到訪的訪客比率只有約 13%。推行預約制度的目的，是方便乘坐私家車到來的訪客提早預留泊車位。林秀生先生繼續詢問是否有措施限制不屬訪客的人士不得於節日期間進入蓬瀛仙館。陳冠昌先生回應說，雖然申請人沒有提供這方面的資料，但小組委員會若批准這宗申請，便會規定申請人須提交符合相關政府部門要求的交通及人潮管理計劃，屆時便可進一步處理所關注的事宜。

其他事宜

80. 一名委員詢問，如申請獲批，申請人是否須要取得經營靈灰安置所的牌照。陳冠昌先生回應說，雖然食物及衛生局提出為私營骨灰安置所制定發牌制度及規管其營運的《私營骨灰安置所條例草案》，但該草案尚未制定好。陳冠昌先生在回應該名委員的另一提問時表示，現時沒有關於這宗申請的提意見人的身份和背景資料。

81. 一名委員詢問把土地用作靈灰安置所用途是否須繳付牌費。主席表示，是否須徵收牌費並非這宗申請的規劃考慮因素。他請委員留意載於文件第 9.1.2(b)段地政總署的意見，並補充說，涉及土地行政的事宜(包括可能須繳付地價及行政費用的換地申請)會由地政總署負責處理。

商議部分

82. 委員進一步討論管制蓬瀛仙館內的燒衣活動的事宜。一名委員關注現在這宗申請有關限制燒衣活動的規劃許可附帶條

件能否執行，因為難以區分到訪靈灰安置所龕位的人士和蓬瀛仙館其他使用相同香爐的訪客。有些委員注意到大部分(約66%)的靈灰安置所龕位已有使用者，而過去亦有關於蓬瀛仙館內的燒衣活動的環境投訴，因此認為需要提升蓬瀛仙館內的現有化寶爐，而有關設施應符合環保署署長的要求。鄧建輝先生補充說，現時有技術可以為相關的化寶爐進行提升工程。

83. 主席備悉多名委員對燒衣活動十分關注，故建議施加相關的規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實提升蓬瀛仙館內現有化寶爐的建議，而有關情況必須符合環保署署長的要求，確保不會對環境造成負面影響。委員表示同意。至於化寶爐提升工程的規模，有關的細節須進一步洽商，並須得到環保署署長的同意。委員同意施加這類規劃許可附帶條件是合理和公平的，而且與這項發展有合理的關連，申請人也有能力落實有關的工程。關於建議的規劃許可附帶條件，一名委員建議應適當地修改關於環保署署長的意見的建議指引性質的條款(f)項，以刪除提及這宗申請所涉的地點。委員表示同意。

84. 至於交通方面，主席提到蓬瀛仙館十分接近現有的港鐵站，交通方便，而且大部分前往和離開蓬瀛仙館的訪客都使用鐵路系統。運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生表示認同，並補充說，由於蓬瀛仙館位於具策略性的地點，因此可以合理地假設訪客很可能選用大型公共運輸系統，避免在道路遇上交通擠塞。規範這項靈灰安置所用途不大可能會令人流／車流出現重大的改變。

85. 在總結時，小組委員會同意可以批准這宗申請。委員審閱文件第12.2段和附錄V所載的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，並同意應適當地修訂這些條件和條款，以反映委員在會議上表達的意見。委員備悉如果申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，以及如果申請人因為有關的決定而感到受屈，有權根據《城市規劃條例》第17條申請對有關條件進行覆核。

86. 經進一步商議後，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十一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則

有關許可會於該日期後停止生效。當該發展進行時，該發展的規劃許可和所附帶的條件(下稱「該等條件」)不應失效。只要已完成的發展或其任何部分仍然存在，而且申請人已全面履行該等條件，該發展的規劃許可和該等條件便應繼續生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請地點範圍內的骨灰龕位數目不得超過 22 933 個；
- (b) 如申請人所稱，申請地點範圍內不得進行燃燒活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在節日期間(即清明節和重陽節)至少兩個月前，提交交通和人潮管理計劃，而有關計劃必須符合運輸署署長和警務處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，落實已批核的交通和人潮管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長和警務處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，提交提升蓬瀛仙館內現有化寶爐的建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，落實已批核的提升蓬瀛仙館內的現有化寶爐的建議，而落實情況必須符合環境保護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(即在二零一七年五月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年八月十一日或之前)，提供所建議的消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(e)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) 如在指定期限仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載包括以下修訂內容的指引性質的條款：

「(f) 留意環保署署長的意見，為解決蓬瀛仙館內的燒衣活動對空氣質素的影響，申請人須遵照……」

[黎庭康先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/251

擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺
安樂門街 11 號燕京大廈 5 樓(部分)
關設辦公室(財務公司的後勤辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/251A 號)

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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) 擬關設的辦公室(財務公司的後勤辦公室)；
- (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五份公眾意見書。其中一份意見書來自毗鄰小學一名教師，表示反對這宗申請，因為該財務公司辦公室會引致治安問題，並會對學校造成滋擾。兩份意見書分別來自北區區議會主席及一名北區區議員。他們支持這宗申請，認為擬議的用途不大可能會影響周邊環境，並可為該區開拓新的業務，提供更多就業機會，滿足持份者的需要。其餘兩份意見書來自粉嶺區鄉事委員會主席及一名市民，他們對這宗申請沒有意見；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，香港新界北區廠商會有限公司及粉嶺工貿大廈業主立案法團的主席均支持這宗申請；粉嶺區鄉事委員會主席及當區的北區區議員對這宗申請沒有意見；安泰工貿中

心、安興工貿中心及得利中心的業主立案法團主席則沒有回覆有關諮詢；以及

- (f) 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。擬議的發展符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(規劃指引編號 25D)的規定，因為申請人已證明粉嶺沒有辦公室樓宇或其他地方適合作擬議用途，擬議用途須設於申請地點。擬議的辦公室用途與有關工業大廈五樓其餘部分的附屬辦公室用途並非不協調。鑑於擬闢設的辦公室規模不大，並考慮到其運作性質，預期該用途不會對交通和環境造成重大不良影響。此外，由於擬議的用途不牽涉直接為顧客提供服務和商品，因此消防處處長不反對這宗申請。在安樂村各處所單位共有 13 宗作辦公室用途的同類申請獲批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然申請人就擬議用途申請永久性質的規劃許可，但建議小組委員會批給為期三年的臨時規劃許可，讓小組委員會可更有效監察該區工業樓面空間的供應情況。至於公眾意見所關注的治安問題，申請人已澄清擬設的財務公司辦公室屬後勤辦公室，不會在處所直接為顧客提供服務，而警務處處長亦對這宗申請沒有意見。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 一名委員詢問關於放貸牌照規定的問題。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生作出回應，表示已諮詢警務處處長，他對這宗申請沒有意見。

91. 主席表示，雖然安樂村工業區仍劃為「工業」地帶，但近年該區已放寬發展限制，以更善用土地資源，增加就業機會。小組委員會有機會時或可考慮探討可否對不會引來大量公眾訪客的用途(例如後勤辦公室)批予期限較長的許可，讓這些用途可在區內持續運作。

92. 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，至二零一九年十一月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)，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；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/30 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界上水河上鄉第 95 約地段第 1397 號餘段(部分)、第 1400 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 1400 號 B 分段第 3 小分段(部分)及第 1400 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(殘疾人士院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/30 號)

94. 小組委員會備悉，分別修訂文件第 9.1.9 段(d)項和 12.2 段(a)項至 12.2 段(e)項及指引性質的條款(j)項的替代頁(英文版第 9 及 12 頁及附錄 V 第 2 頁)已呈交席上。

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (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。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，根據《殘疾人士院舍條例》，殘疾人士院舍必須領有牌照或豁免證明書，院舍的運作必須符合法例的規定。該殘疾人士院舍在二零一三年二月一日獲該署根據《殘疾人士院舍條例》發出豁免證明書。豁免證明書訂有附帶條件，規定該院舍須作出改善，以完全符合發牌的規定。這些條件包括須向城市規劃委員會申請規劃許可，以把申請地點用作營辦殘疾人士院舍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見書，分別由兩名北區區議員和一名市民提交。其中一名北區區議員對這宗申請沒有意見，建議應諮詢附近村民。另一名北區區議員認為，申請地點附近設有不少社會福利設施，這些設施會對鄰近居民造成滋擾，應諮詢河上鄉及上水區鄉事委員會。該名市民反對這宗申請，主要理由是小型屋宇的客廳不宜放置睡床，這樣會對病者的心理狀況有影響；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員曾就這宗申請徵詢區內人士的意見。當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席(亦為河上鄉兩名原居民代表之一)及其餘一名河上鄉原居民代表對這宗申請沒有意見。在諮詢期內未能聯絡到河上鄉居民代表；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付河上鄉的小型屋宇需求，但申請發展的設施可以為殘疾人士提供院舍服務。該私營院舍屬住宿性質，與周邊主要為村屋的發展並非不協調。據社署署長表示，取得規劃許可是豁免證明書附帶條件的其中一部分，以便讓該私營院舍繼續為需要院舍服務的殘疾人士提供服務。預料所申請的用途不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、消防安全及景觀造成嚴重的負面影響，而且所諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。自從先前的申請(編號 A/KTN/12)獲批給規劃許可後，申請地點及其周邊地區的規劃情況並無重大改變。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定相符。由於先前涉及相同用途並由同一申請人提交的申請因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，因此建議縮短附帶條件的履行時限，以便監察申請人履行有關條件的進度。對於公眾的反對意見，申請人已澄清不會在客廳及飯廳放置睡床，而病者的活動亦只會在圍封的地方內進行，以盡量減低對附近居民的滋擾。

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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年二月十一日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，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；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年二月十一日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/539 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗
錦田公路第 110 約地段第 667 號(部分)
臨時露天存放待售車輛(貨車、客貨車及
私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/539 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放待售車輛(貨車、客貨車及私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面距離不到 10 米之處有易受影響的用途(即民居)，預料有關發展會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關發展沒有善用土地，亦會立下不良先例，讓同類用途繼續存在於該區，以及失去落實「住宅(丁類)」地帶的誘因。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，規劃署認為該臨時露天存放待售車輛(貨車、客貨車及私家車)用途可予容忍三年。申請地點位於有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點未有已知的永久發展計劃，因此批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。此外，周邊地區夾雜露天存放場／貯物場、工場、泊車處、裁縫店、民居／住用構築物、農地和空置地／荒置地，所申請的用途與周邊地區這些用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。至於環保署署長所關注的事宜，建議在規劃許可中訂定相關的附帶條件來處理。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前曾有相同露天存放用途的申請獲批給規劃許可。由於先前的申請因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，故建

議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，至二零一九年十一月十一日止，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上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (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為美化環境而栽種的植物；
- (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(即在二零一七年二月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

102. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/540 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 107 號(部分)及第 158 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/540 號)

簡介和提問部分

103. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；倘批准這宗申請，會導致農地被侵佔，違反政府於二零一六年《施政報告》中所公布的新農業政策。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 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時商店及服務行業(植物陳列室)可予容忍三年。雖然有關擬議用途不完全符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，而批准這宗申請屬臨時性質，不會妨礙有關「農業」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變，故可從寬考慮現時這宗申請，而且批准現時這宗申請，亦與小組委員會先前的決定相符。至於公眾意見，上述評估亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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，至二零一九年十一月十一日止，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，不得於下午五時至翌日上午十時在申請地點作業；

- (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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)落實已獲接納的排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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(即在二零一七年八月十一日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的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

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

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/541 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉大江埔第 109 約地段第 1037 號 A 分段(部分)、第 1037 號 B 分段(部分)及第 1037 號 C 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/541 號)

107. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月二十六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，以回應漁農自然護理署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

108. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/718 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田錦上路吳家村第 106 約地段第 566 號、第 613 號及第 616 號餘段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-KTS/718 號)

109. 秘書報告，申請地點位於錦田南。由於黎慧雯女士的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇，因此她已就此議項申報利益。

110. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可留在席上。

111. 小組委員會亦備悉申請人於二零一六年十月二十六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，以回應運輸署和渠務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/719

擬在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路
第 106 約地段第 395 號餘段及第 398 號餘段
臨時露天存放建築機械、私家車及汽車零件
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/719 號)

113. 秘書報告，申請地點位於錦田南。由於黎慧雯女士的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇，因此她已就此議項申報利益。

114. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可以留在席上。

115. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就排水及消防裝置的建議準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次要求把申請延期。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/721 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗錦田錦上路第 109 約地段第 341 號(部分)、第 342 號(部分)及第 344 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理、寵物美容店、單車零售商店及便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/721 號)

117. 秘書報告，申請地點位於錦田南。由於黎慧雯女士的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇，因此她已就此議項申報利益。

118. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可以留在席上。

119. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十月二十六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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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。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-MP/252

擬在劃為「自然保育區」地帶的新界元朗米埔
第 101 約地段第 47 號餘段(部分)
作臨時農業用途(耕種)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/252 號)

121. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一項物業。小組委員會備悉李國祥醫生因事未能出席會議。

122. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十月三十一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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

A/YL-ST/477 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/477 號)

124. 小組委員會備悉申請人已撤回申請。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/496 擬在劃為「自然保育區」地帶的新界元朗新田下灣村第 99 約地段第 2 號(部分)、第 3 號(部分)及第 4 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/496 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 32

[第 16 條申請]

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/318 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 1455 號餘段毗連的政府土地關設臨時貨倉存放建築物料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/318 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築物料，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，因為申請地點毗鄰住宅發展項目(即富澤花園)，最接近的住宅用途距離申請地點邊界和車輛通道約 10 米，預料以重型車輛運送和上落建築材料會對附近住宅用途造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，指出

由於欠缺保護樹木和美化環境建議，所以未能確定對景觀資源和景觀特色所造成的整體影響。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，城市規劃委員會共接獲 28 份公眾意見書。一名富澤花園居民表示支持申請，但沒有給予理由；一名個別人士表達意見，認為應蓋好建築材料，以及申請地點應有 24 小時保安措施。餘下 26 份意見書，由一名屯門區議員、屯門鄉事委員會副主席暨青磚圍村代表、個別小型屋宇申請人、富澤花園居民和個別公眾人士提交／聯署，他們全部反對這宗申請，理由是申請地點涉及現正處理的小型屋宇申請；有關發展會對附近居民產生負面影響，並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；沒有妥善的通道安排，以及會立下不良先例。屯門民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無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。擬議用途與申請地點西鄰的住宅發展不相協調。從環境規劃的角度而言，環保署署長不支持這宗申請，申請書未有提供資料，以證明擬議用途不會對附近住宅用途造成不良的環境影響。由於小組委員會在「鄉村式發展」地帶內沒有批准任何倉庫發展，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的問題說，首次刊登該區發展審批地區圖前，申請地點以北的貨倉已存在，因此該貨倉視作為《城市規劃條例》下可予容忍的現有用途。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書內並無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；
- (b) 擬議發展與申請地點西鄰的住宅發展不相協調；
- (c) 申請人未能證明擬議用途不會對附近住宅用途造成負面的環境影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/494 擬在劃為「工業」地帶的新界屯門石排頭路 7 號
德雅工業中心地下工場 Q(部分)經營商店及
服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/494 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。消防處處長原則上不反對這宗申請，並表示該樓宇設有噴灑系統，根據有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 25D)，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。申請的用途須計入合計商用樓面面積。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一份來自一名屯門區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。屯門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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬經營的商店及服務行業並非完全符合「工業」地帶的規劃意向，但卻可提供地產代理服務以滿足區內任何這類需求。所申請的用途規模細小，而相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或對這宗申請不表不反。有關的處所位於設有噴灑系統的建築物內，因此地面一層的最大准許合計商用樓面面積為 460 平方米。有關的工業大廈地面一層的合計商用樓面面積為 14.45 平方米，未有超出 460 平方米這個准許上限。不過，建議批給為期三年的臨時許可，以免妨礙有關處所的工業用途的長遠規劃意向。批給這宗申請為期三年的臨時許可與小組委員會先前所作的決定一致。

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，至二零一九年十一月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)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；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1053 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段、第 1824 號 B 分段餘段及第 1824 號 C 分段臨時露天存放私家車、輪胎及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1053 號)

134. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會同意黎慧雯女士配偶的公司所擁有的兩塊土地不能直接望到申請地點，因此她可以留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放私家車、輪胎及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，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，城市規劃委員會並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時露天存放私家車、輪胎及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室的擬議用途可予容忍三年。雖然申請地點位於「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的界線內，但有關發展計劃仍在制訂中。就這宗申請批給屬臨時性質的許可，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與主要用作物流中心和露天貯物用途的周邊地區並非不相協調。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」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；已提交相關的建議，以證明擬議用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。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。再者，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。申請地點涉及先前 13 宗獲批准作同類露天貯物用途的申請，而在同一「未決定用途」地帶內則有 30 宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定相符。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一九年十一月十一日止，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上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年八月十一日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十二月二十三日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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(即在二零一七年八月十一日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)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。」

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1054 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 3138 號餘段(部分)、第 3139 號(部分)、第 3140 號、第 3141 號(部分)及第 3143 號(部分)關設臨時汽車服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件第 A/YL-HT/1054 號)

139. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

140. 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) 擬關設臨時汽車服務中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近及沿通道(流浮山道及屏廈路)一帶的地方有易受影響的用途，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書。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，規劃署認為擬議臨時汽車服務中心可予容忍三年。雖然申請地點位於「洪水橋新發展區規劃及工程研究」的界線內，但有關發展計劃仍在制訂中。就這宗申請批給屬臨時性質的許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與四周主要用作汽車服務中心、物流中心及露天貯物的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，而且亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。在同一「綜合發展區」地帶內的毗鄰用地曾獲批給同類許可。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，有效為期三年，至二零一九年十一月十一日止，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上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 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車輛噴漆活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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(即在二零一七年八月十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一七年八月十一日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一七年八月十一日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)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(即在二零一七年八月十一日或之前)提供有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (o) 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)、(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。」

143. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1055 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 128 約地段第 31 號餘段(部分)及第 32 號餘段，以及第 129 約地段第 2433 號(部分)、第 2436 號(部分)、第 2437 號(部分)、第 2438 號 A 分段餘段(部分)、第 2438 號 B 分段(部分)、第 2958 號(部分)、第 2959 號(部分)、第 2960 號、第 2961 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 2961 號 A 分段餘段(部分)、第 2961 號餘段(部分)、第 2962 號(部分)、第 2963 號(部分)、第 2964 號、第 2965 號、第 2966 號、第 2967 號、第 2968 號 A 分段、第 2968 號 B 分段、第 2969 號、第 2970 號、第 2971 號、第 2972 號、第 2973 號、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2976 號(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2977 號 B 分段(部分)、第 2983 號餘段(部分)、第 2984 號、第 2985 號、第 2986 號、第 2987 號、第 2988 號、

第 2989 號餘段、第 2991 號餘段(部分)、
第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、
第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、
第 2998 號、第 2999 號(部分)、第 3000 號餘段
(部分)、第 3073 號 A 分段(部分)、第 3073 號
餘段、第 3075 號(部分)、第 3076 號(部分)、
第 3077 號(部分)、第 3078 號(部分)、
第 3079 號、第 3080 號、第 3081 號、
第 3082 號 A 分段、第 3082 號 B 分段、
第 3083 號、第 3084 號、第 3085 號、
第 3086 號(部分)、第 3087 號(部分)、
第 3088 號 B 分段(部分)、第 3096 號(部分)及
第 3098 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時物流中心及露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1055 號)

144. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，故她可留在席上。

145. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十月二十六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提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

146. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/391

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南坑村第 118 約地段第 130 號 A 分段、第 130 號 B 分段、第 130 號 C 分段、第 130 號 D 分段、第 130 號 E 分段及第 130 號餘段

關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/391 號)

147. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月二十五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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

148. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/392

在劃為「農業」地帶的新界元朗塘頭埔村第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)、第 1740 號(部分)及第 2385 號(部分)和毗連政府土地

關設臨時貨倉存放汽車配件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/392 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放汽車配件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住宅用途，預計會造成環境滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，理由是申請地點可能仍然適合用作農業用途，例如植物苗圃。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亦有保留，理由是擬議用途與該「農業」地帶的已規劃用途並不協調；以及觀察到附近的景觀資源及景觀特色逐漸受到影響。由於該「農業」地帶是作為「自然保育區」地帶與「露天貯物」地帶之間的緩衝，因此批准這宗申請很可能會立下不良先例，衍生更多其他與「農業」地帶不協調的同類用途，累積影響所及，會導致該區的整體景觀特色下降，從而降低作為「自然保育區」地帶的緩衝作用。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五份公眾意見書。當中四份來自個別人士，表示反對這宗申請，主要理由是有關用途靠近民居；不符合相關地帶的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引，以及會立下不良先例。另一份意見書來自一名元朗區議員，表示對這宗申請沒有意見。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——根據載於文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合

「農業」地帶的規劃意向，申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與附近主要為民居、休耕／常耕農地及空置土地的環境不相協調。漁護署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，或對這宗申請有保留。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。同一「農業」地帶內有四宗被拒絕的同類申請，批准這宗申請會立下不良先例，倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

150. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應主席的提問時說，申請地點北面現種有樹木，而該「農業」地帶是申請地點北面「自然保育區」地帶和南面「露天貯物」地帶之間的緩衝，批准這宗申請會降低緩衝區的作用。

商議部分

151. 主席回應一名委員的查詢時說，申請地點的用途是否涉及違例發展須交由規劃署調查。主席重申，由於申請地點鄰近「自然保育區」地帶，所申請的用途會對附近地區的景觀造成負面影響。

152. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且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；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲

得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/393 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗
 僑興路第 119 約地段第 2020 號及
 第 120 約地段第 3057 號
 闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/YL-TT/393 號)

簡介和提問部分

153. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對擬議發展為附近道路網帶來額外交通流量的影響表示關注。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。她觀察到申請地點原初蓋滿植被，但現在有部分已被清除，其景觀已受到影響。批准這宗申請或會立下不良先例，變相鼓勵其他同類申請在取得規劃許可前清理申請地點。另外，擬設的停車場與西面邊界的現有樹木並不協調，而申請並無建議採取任何緩解措施，把申請地點面向公眾地方的位置遮擋。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自一名個別人士及香港觀鳥會。兩份意見書均表示反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有善用土地；會立下不良先例；屬涉嫌「先破壞、後建設」的做法；以及對自然保育區造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向。申請書內亦無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，運輸署署長亦對擬議發展帶來的額外交通流量的影響表示關注。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀和交通造成負面影響。此外，同一「農業」地帶內並無同類申請獲得批准，批准這宗申請會立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境和景觀質素下降。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 主席請委員留意，申請地點原初蓋滿植被，但現在有部分已被清除，規劃署關注到擬議發展帶來的景觀影響。運輸署署長亦對擬議發展可能造成的交通影響表示關注。

156. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且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

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；

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀和交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/814

在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號(部分)、第 749 號(部分)、第 750 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 A 分段(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 764 號 A 分段(部分)、第 771 號(部分)、第 789 號(部分)、第 793 號(部分)、第 794 號、第 795 號、第 796 號、第 797 號、第 798 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放衣服及家居用品
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/814 號)

157. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月二十五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

158. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 41

其他事項

[公開會議]

159. 秘書告知各委員，這是規劃署署長凌嘉勤先生在退休前主持的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。秘書建議而各委員亦同意就凌嘉勤先生對小組委員會的貢獻表示謝意，並祝他退休生活健康快樂。凌先生多謝全體委員過去多年的支持，並對委員盡心竭力使小組委員會的運作暢順表示謝意。

160. 餘無別事，會議於下午五時結束。