

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一六年十一月二十五日下午二時三十分舉行的

第 569 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

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

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)
林秀生先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署高級環境保護主任(市區評估)
黃偉恩先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

黎庭康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年十一月十一日第 568 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」)二零一六年十一月十一日第 568 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。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

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

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

- 符展成先生 — 目前與新世界公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新世界公司及英環公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 目前與新世界公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 為香港大學的首席講師暨課程總監，而新世界公司旗下的 **K11 Concept Limited** 曾贊助其學生進行的一項計劃。

4. 小組委員會備悉符展成先生和黎庭康先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士則尚未到席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。此外，由於侯智恒博士涉及的是間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

5. 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，讓其有時間準備修訂的技術評估(包括空氣流通專家評估、排水影響評估及交通影響評估)，以回應各政府部門進一步提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人曾提交新的修訂技術評估報告，以回應政府部門的意見。

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，由於這是這宗申請第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準

備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

新增議程項目 3A

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/4 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於新界元朗南生圍第 115 約地段第 594 號、第 595 號(部分)、第 600 號(部分)、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/4B 號)

7. 秘書報告，這宗申請由合域有限公司及成邦有限公司提交，而合域有限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。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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

廖凌康先生

} 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；

— 目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；

- 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；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；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因事未能出席會議，而黎慧雯女士和伍穎梅女士則尚未到席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。此外，由於李美辰女士和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其可回應和處理渠務署進一步提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人曾提交修訂的技術評估報告，以回應政府部門的意見。

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，由於這是這宗申請第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，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、大埔及北區劉志庭先生此時獲邀到席上。]

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/522 在劃為「綠化地帶」的新界大埔南華莆
第 9 約地段第 556 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/522 號)

11. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

12. 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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/595 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地
帶的新界大埔坪朗第 8 約地段第 1454 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-LT/595 號)

簡介和提問部分

13. 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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(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，主要理由是有關發展對公眾安全和環境有負面影響。民政事務總署大埔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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與四周饒富鄉郊特色的環境並非不協調。申請地點雖位於上段間接集水區內，但附近鋪設了公共污水渠，申請人可把污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至公共污水收集系統。雖然擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，但擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶和坪朗的「鄉村範圍」內，而且申請地點四周被現有的小型屋宇包圍，可視為在騰空地盤進行的發展。至於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年十一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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
- (b) 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。」

16. 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。

[黎慧雯女士及李美辰女士此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/2 擬在劃為「農業」地帶的新界上水文錦渡
蓮麻坑路第 90 約地段第 632 號 A 分段餘段及
第 633 號 A 分段餘段闢設臨時貨櫃車拖架停放場
連附屬貯物處及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/2 號)

17. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應各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。

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/NE-PK/88 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的新界上水大龍坑村第 91 約地段第 2120 號及第 2122 號 A 分段及 B 分段和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所
(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/88A 號)

19. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應各政府部門進一步提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

20. 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，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 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/8 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界沙頭角政府土地(GLA_DN 124)
興建污水處理廠(沙頭角污水處理廠擴建工程)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/8 號)

A/NE-STK/9 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界沙頭角沙頭角政府土地(GLA_DN 124)
興建臨時污水處理廠(為期七年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/9 號)

21. 小組委員會備悉這兩宗申請由同一申請人提交，並涉及相同的申請地點和用途，故同意將之一併考慮。

22. 秘書報告，這兩宗申請均由渠務署提交。黎慧雯女士已就這兩個議項申報利益，因為她目前與渠務署有業務往來。侯智恒博士亦已就有關議項申報利益，因為他目前與渠務署有業務往來。

23. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這兩宗申請。鑑於黎慧雯女士和侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。

24. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，

以回應各政府部門提出的意見。這是申請人首次就這兩宗申請要求延期。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問，劉先生此時離席。]

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、袁承業先生和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/252 擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安全街11號
(粉嶺上水市地段第2號)興建混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/252A號)

26. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)為申請人的顧問公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與領賢公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。

27. 李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港哥爾夫球會的會員，而該會位於申請地點西面。由於李國祥醫生涉及的是間接利益，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

28. 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) 擬建的混凝土配料廠；
- (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。屋宇署總屋宇測量師／新界西和建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，大廈向着樂鳴街的外牆或可進行改建工程以便進行垂直綠化；
- (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 7 份公眾意見書。一名北區區議員和一名個別人士表示對這宗申請沒有意見。粉嶺發展關注組和另一名個別人士認為申請人應提交技術修訂建議。粉嶺區鄉事委員會主席和兩間私營公司反對這宗申請，主要理由是擬議發展與周邊的土地用途不協調，以及擬議發展會對交通、環境和排水造成負面影響。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席亦因相若理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及先前一宗在二零一五年經城規會覆核後獲批准的申請，目前這宗申請只涉及作出技術修訂，增加地積比率／總樓面面積，以回應屋宇署就計算地積比率／總樓面面積所提出的意見，以及為工人額外提供七個私家車泊車位。混凝土配料廠不會在樓宇體積、營運和生產上有任何改變。擬議發展與四周的安樂村內用途並非不協調，亦不會對環境、排水和交通造成重大的負面影響。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

29. 就一名委員的詢問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應說，樂鳴街行人流量高，因為安樂村的行人大多經樂鳴街和行人隧道前往聯和墟。

商議部分

30. 主席表示，申請地點涉及先前一宗在二零一五年經城規會覆核後獲批准的同一用途申請。目前這宗申請主要涉及作出輕微的技術修訂，增加地積比率／總樓面面積，以回應屋宇署就計算地積比率／總樓面面積所提出的意見，以及為工人額外提供七個私家車泊車位。現時的樓宇體積不會有任何改變。至於按先前規劃許可的附帶條件所要求，在大廈向着樂鳴街的外牆進行垂直綠化，由於屋宇署和建築署均認為此舉在技術上可行，委員同意先前規劃許可中有關在大廈向着樂鳴街的外牆落實美化建議的附帶條件，應予保留。

31. 一名委員詢問，就先前獲批的申請所提交的交通影響評估報告，是否有把擬設的七個泊車位列入評估範圍內；如沒有，申請人是否應就目前這宗申請提交經修訂的交通影響評估報告。運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生說，根據先前申請的交通影響評估所得結論，擬建的混凝土配料廠不會對交通造成負面影響。目前的建議不是要增加混凝土配料廠的生產量，因而不會增加大型混凝土車的行車次數，而由於建議只涉及增設七個私家車泊車位供申請人的員工使用，運輸署認為即使先前的交通影響評估報告沒有涵蓋擬增設的泊車位，但輕微增加泊車設施的建議不會對交通造成重大的負面影響。

32. 一名委員詢問是否有批准在工業大廈內興建混凝土配料廠方面的統計數字，以及是否有任何環境和職業健康方面的規定，可供評估在密封地方設混凝土配料廠的影響。主席回應指這類申請數目不多。在考慮有關混凝土配料廠的規劃申請時，當局會評估環境和交通影響，而環境保護署(下稱「環保署」)亦會透過發牌制度監管混凝土配料廠的營運情況。環保署首席環境保護主任(市區評估)黃偉恩先生補充說，混凝土配料廠的營運受根據《空氣污染管制條例》發出的指明工序牌照所規管。發出有關牌照，旨在管制污染物的排放量和訂明法定的環境監測要求。牌照持有人須監察環境緩解措施的落實情況，並在一旦超出有關四周空氣的標準時通知環保署。由於這宗申請

涉及在密封地方從事生產，預料不會對戶外地方的環境造成負面影響，至於職業健康方面的事宜，則可透過裝設妥善設計的內部通風系統處理。

33. 同一名委員關注危害工人健康的事宜，因而詢問可否加入適當的規劃許可附帶條件以保障工人的健康。另一名委員回應說，職業健康方面的事宜已受《職業安全及健康條例》(下稱「《職安健條例》」)規管。因應該名委員的關注，小組委員會同意可加入一項指引性質的條款，提醒申請人應按照《職安健條例》的規定保障工人的健康。

34. 環保署首席環境保護主任(市區評估)黃偉恩先生表示不反對加入上述指引性質的條款，但指出環保署不會是負責跟進申請人有否遵守《職安健條例》規定的政府部門。

35. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年十一月二十五日止；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) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實交通管理措施，而有關措施及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實緩解／預防措施建議，以盡量減輕進出車輛可能對環境造成的影響／滋擾，而有關建議及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提供並落實大廈向着樂鳴街的外牆的設計和美化建議，而有關設計和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
- (e) 設計和闢設泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款及以下額外條款：

「(f) 就申請興建的混凝土配料廠，申請人應按照《職業安全及健康條例》的規定，保障廠內工人的安全和健康。」

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 11 至 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/424 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1238 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KTS/425 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1238 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KTS/426 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1238 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KTS/427 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1238 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KTS/428 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1250 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/NE-KTS/430 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1251 號 C 分段
第 1 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-KTS/431 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑
陳屋埔村第 100 約地段第 1238 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/424 至 428 號及 430 至 431 號)
-

37. 小組委員會備悉這七宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且各申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這七宗申請。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這七宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在七個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這七宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這七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」)收到下列意見書：就編號 A/NE-KTS/424 至 426 的申請各收到七份公眾意見書，就編號 A/NE-KTS/427 的申請收到六份公眾意見書，並就編號 A/NE-KTS/428、430 及 431 的申請各收到八份公眾意見書。當中，一名北區區議員支持這七宗申請；上水區鄉事委員會主席

表示除申請編號A/NE-KTS/427外，對其餘申請沒有意見；而一些環保團體和個別人士則反對這七宗申請。有關詳情載於文件第10段。民政事務總署北區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，規劃署不支持這七宗申請。申請編號A/NE-KTS/431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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍少於50%在陳屋埔的「鄉村範圍」內。至於其餘六宗申請，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於50%在有關「鄉村範圍」內，但陳屋埔的「鄉村式發展」地帶仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。雖然在同一「農業」地帶內曾有13宗發展小型屋宇的同類申請獲得批准，但城規會近年在考慮小型屋宇申請時採取審慎態度，認為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，把小型屋宇發展集中在村落／「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點的復耕潛力高，批准這些申請會令「農業」地帶內的小型屋宇數目進一步增加。至於公眾對這七宗申請的負面意見，上述評估亦相關。

39. 一名委員察悉鄰近申請地點的地方有數宗小型屋宇申請在二零一四年獲批，於是詢問為何規劃署不支持現時這七宗申請。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生回應說，城規會自二零一四年起在考慮小型屋宇申請時採取更審慎的態度，認為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，把小型屋宇發展集中在現有的村落／「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。陳屋埔的「鄉村式發展」地帶仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。批准現時這些申請會為「農業」地帶內的同類申請立下先例。

40. 一名委員詢問申請人是否陳屋埔的原居村民。主席請各委員參閱文件第 1.1 段註腳 2，並表示申請人自稱是上水村或蕉徑村的原居村民。

41. 主席回應一名委員的詢問說，這七宗申請分別由七名個別申請人提交。由於所申請的用途性質相似，而且各申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶內，故一併考慮這些申請。

42. 一名委員察悉部分申請地點的植物已被清除，於是詢問各個申請地點的復耕潛力是否相同。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生回應說，漁護署署長表示七個申請地點的復耕潛力俱高，但沒有詳述個別申請地點的復耕潛力。何先生回應同一名委員的詢問說，陳屋埔過去沒有小型屋宇申請遭到拒絕，但在鄰近的蕉徑老圍、蕉徑新圍及蕉徑彭屋，共有 29 宗小型屋宇申請遭拒絕。

商議部分

43. 主席表示，城規會近年在考慮小型屋宇申請時採取更審慎的態度，認為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，把小型屋宇發展集中在村落／「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。在考慮小型屋宇申請時，小組委員會一般會考慮的因素包括尚未處理的小型屋宇申請數目、預測未來十年的小型屋宇需求量、「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供發展小型屋宇、小組委員會先前的決定、區內環境，以及批准申請造成的先例效應。

44. 一名委員認為不應支持這七宗申請，因為申請地點是古洞南區內復耕潛力高的良好農地，批准這些申請會與政府的「新農業政策」有牴觸。此外，申請人並非陳屋埔的原居村民。因此並無有力理據支持批准這七宗申請。另一名委員表示贊同。

45. 一名委員察悉古洞南有許多良好的農地應予保護，擔心批准這七宗申請會為同類申請立下不良先例。

46. 一名委員詢問如何向申請人解釋城規會自二零一四年起在考慮小型屋宇申請時採取審慎態度的做法。主席回應說，文件所載規劃署的評估已述明不支持這七宗小型屋宇申請的理由，文件第 12.6 段亦載述城規會採取審慎態度的做法。

47. 同一名委員表示，這七宗申請擬建的各幢小型屋宇位置不同，可能各自涉及獨特的考慮因素。因此，他認為應個別審視每宗申請的拒絕理由。主席回應說，文件第 13 段根據個別申請的評估結果，提出兩組拒絕理由。委員審閱建議的拒絕理由，並認為理由恰當。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這七宗申請。理由是：

申請編號 A/NE-KTS/424 至 428 及 430

- 「(a) 擬議發展不符合蕉徑區的「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 陳屋埔的「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接近現有村落的地方會較為合適。」

申請編號 A/NE-KTS/431

- 「(a) 擬議發展不符合蕉徑區的「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在蕉徑村陳屋埔的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。蕉徑村陳屋埔的「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接近現有村落的地方會較為合適。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

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

49. 秘書報告，這宗申請由宜金發展有限公司提交，該公司是新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(盧緯綸公司)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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四間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
黎慧雯女士		
廖凌康先生	—	目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；
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；
伍穎梅女士	—	為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來。

50. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而由於黎慧雯女士、廖凌康先生及伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於李美辰女士涉及的是間接利益，而侯智恒博士並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應及處理相關政府部門的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交空氣流通評估報告、經修訂的排水影響評估報告，以及就相關政府部門意見所作的回應。

52. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共八個月時間準備

所要提交的進一步資料，因此這次延期是最後一次，小組委員會不會批准再延期。

[梁慶豐先生此時到席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/722 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗八鄉錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號及第 515 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/722 號)

53. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示其家庭成員在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而由於從黎慧雯女士家屬的物業不能直接看到申請地點，因此同意黎女士可留在席上。

54. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/218 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的新界元朗石崗第 114 約地段第 692 號(部分)闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/218 號)

56. 小組委員會備悉申請人已撤回申請。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/219 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉錦上路上村第 112 約地段第 110 號 D 分段餘段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/219 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和附近地區現時用作植物苗圃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多村屋在「農業」地帶發展，令該「農業」地帶的景觀特色出現不可逆轉的

改變。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份表示反對的公眾意見書，分別來自兩名上村的原居民代表、八鄉上村鄉事委員會、一名元朗區議員、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。主要反對理由包括擬議小型屋宇發展不符合該「農業」地帶的規劃意向；擬議發展會對區內的常耕農地有負面影響；以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。據民政事務總署元朗民政事務專員表示，一名元朗區議員反對申請，理由是擬議發展會破壞鄉村特色，對附近的常耕農地造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多村屋在「農業」地帶發展，令「農業」地帶的景觀特色出現不可逆轉的改變。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍並非在認可鄉村的「鄉村範圍」內。至於公眾意見，上述評估亦相關

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

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

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。上村的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地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，會令該區的鄉郊特色和環境質素下降。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/253 為批給在劃為「商業／住宅」地帶及「住宅(丁類)」地帶的新界元朗米埔錦綉花園大道第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段(部分)及第 3250 號 B 分段餘段(部分)作臨時「汽車貿易」用途(申請編號 A/YL-MP/227)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-MP/253 號)

60. 秘書報告，申請地點位於米埔區。李國祥醫生已就此議項申報利益，表示他及其配偶在米埔加州花園共同擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，從李國祥醫生及其配偶的物業不能直接看到申請地點，因此同意他可留在席上。

簡介和提問部分

61. 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) 為批給作臨時「汽車貿易」用途(申請編號 A/YL-MP/227)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也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「汽車貿易」用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶及「商業／住宅」地帶的規劃意向，但該兩個地帶的有關部分並沒有已知的發展建議，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶長遠的規劃意向。申請的用途與周邊的土地用途並非不協調。有關續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 及 13E。為減輕對附近地區的環境可能造成的影響，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止停泊中型及重型貨車、禁止修車及洗車活動及要求維修保養現有排水設施及已鋪築的地面和邊界圍欄、護理現有樹木，以及設置消防裝置。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年十二月十八日至二零一九年十二月十七止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至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，不得於星期日下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (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，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃車拖架／拖頭），不得停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一七年六月十七日或之前），提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一七年六月十七日或之前）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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內（即在二零一七年九月十七日或之前）落實消

防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如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。」

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

[陳福祥博士及李國祥醫生此時離席。]

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-NTM/340 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/340A 號)

簡介和提問部分

65. 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) 該臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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和個別人士提交的八份公眾意見書，表示反對這宗申請。他們認為申請人沒有把關於這宗申請的資料妥善告知有關的土地擁有人；批准把申請地點作泊車用途會使欠缺效益的土地用途持續；以及立下不良先例。民政事務總署元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但是這項發展可提供泊車位，應付區內的需求和配合鄰近住宅發展的需要。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一九年十一月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車在申請地點停泊；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼通告，指出在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (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二十五日或之前)，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二十五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月二十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月二十五日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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(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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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

70. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

71. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年十一月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交就相關政府部門意見所作的回應及修訂的技術評估。

72. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士和黎定國先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/320 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界屯門福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理及士多)，並闢設附屬貯物區及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/320 號)

簡介和提問部分

73. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理及士多)，並闢設附屬貯物區及辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，因為申請地點附近的樹木自二零一四年起不知所終，擬議的美化環境設施不大可能補償申請地點內失去的植物。批准這宗申請可能會立下不良先例，助長未取得規劃許可便改動地盤及清除現有樹木和植物的做法。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，當中一名屯門區議員支持這宗申請，另一名個別人士則反對這宗申請，理由是申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。民政事務總署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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時商店及服務行業(地產代理及士多)可予容忍三年。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供地產代理及零售服務，以配合區內的相關需求。由於沒有已知的發展計劃會落實該地帶的規劃用途，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就景觀影響提出的關注，應留意申請地點是劃為擬作發展的「住宅(丁類)」地帶。為紓緩可能對景觀造成的影響，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並

落實保護樹木及美化環境建議。至於公眾的反對意見，上述評估亦相關。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零一九年十一月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月二十五日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)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二十五日或之前)，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；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (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二十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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二十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年八月二十五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年五月二十五日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/519

擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界元朗屏山永寧村第122約地段第708號餘段、第709號(部分)、第710號(部分)、第711號(部分)、第712號(部分)、第713號、第714號、第715號、第716號餘段、第717號餘段、第718號餘段、第728號、第729號餘段、第730號餘段、第814號餘段、第815號餘段、第816號、第817號、第819號、第820號(部分)、第821號(部分)、第822號B分段(部分)、第894號餘段(部分)及第934號餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時駕駛學校(為期三年)，並進行相關道路、渠務、填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/519A號)

77. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與英環公司有業務往來

78. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦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。

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月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，以回應各相關政府部門提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括對各政府部門意見所作的回應，以及一份顯示有關通路改善建議的圖則。

80. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/526 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
新界元朗屏山洪水橋第124約地段第2371號餘段
經營臨時食肆(餐廳及露天座位)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/526號)

81. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應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。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/488

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

83. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與景藝公司有業務往來

84. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦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。

85. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人於二零一六年十一月二十三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、地政總署和公眾人士提出的意見。自上一次延期後，申請人曾提交回應和補充資料，以回應各相關政府部門提出的意見。有關要求延期的來信已在席上呈閱，供委員考慮。

86. 秘書亦報告在小組委員會開會前的一刻收到青山村居民權益關注組提交的請願信，表示反對這宗申請。有關的請願信已於席上交予委員傳閱。

87. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/495 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門虎地屯富路屯安里第132約地段第2011號(部分)極樂寺的重建計劃中加入靈灰安置用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/495號)

88. 秘書報告，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	}	目前與英環公司和景藝公司有業務往來。
黎慧雯女士		

89. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，亦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，因此小組委員會同意她可留在席上。

90. 小組委員會也備悉，申請人於二零一六年十一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

91. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1056 擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗廈村
第 125 約地段第 232 號(部分)
臨時露天存放建築材料及設備(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1056 號)

92. 小組委員會備悉，修訂文件第 10.1.1(d)段的替代頁(文件英文本第 5 頁)已送交各委員。

93. 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一些土地。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

94. 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) 擬臨時露天存放建築材料及設備，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，因為雞伯嶺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，城市規劃委員會收到一名個別人士提交的反對意見書，理由是所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向；申請地點應保留作康樂用途；以及批准這宗申請會立下不良先例。民政事務總署元朗民政事務專員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建築材料及設備的擬議用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時仍未有任何計劃／已知的意向會落實所劃定的用途。就這宗申請批給為期三年的臨時性質規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與周邊地區並非不相協調。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為除環保署署長外，相關政府部門並無提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請；但在過去三年，申請地點並無涉及環境投訴。小組委員會曾批准在同一「康樂」地帶內的 28 宗同類規劃許可申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定相符。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十一月二十五日止，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二十五日或之前)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二十五日或之前)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二十五日或之前)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二十五日或之前)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(即在二零一七年一月六日或之前)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二十五日或之前)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二十五日或之前)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二十五日或之前)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。」

97. 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 31 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/225

擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的新界元朗元朗市地段第348號交通廣場10樓及11樓(新樓層)
經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL/225號)

98. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與弘達公司和英環公司有業務往

來；

黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 目前與盧緯綸公司有業務往來。

99. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

100. 小組委員會也備悉，申請人於二零一六年十一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，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。

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

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

議程項目 32

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/252-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號
餘段、第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、
第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及
第 876 號餘段和毗連政府土地

102. 秘書報告，有關申請於二零一六年五月十三日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准。有關規劃許可的其中兩項附帶條件，即涉及提交滅火水源和消防裝置建議的附帶條件(b)項，和涉及提交美化環境和保護樹木建議的附帶條件(d)項，履行期限為二零一六年十一月十三日；而另外兩項附帶條件，即涉及落實滅火水源和消防裝置建議的附帶條件(c)項，和涉及落實美化環境和保護樹木建議的附帶條件(e)項，履行期限則為二零一七年二月十三日。

103. 小組委員會備悉城市規劃委員會於二零一六年十一月三日收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(b)項、(c)項、(d)項和(e)項的履行期限三個月，而收到申請當天是附帶條件(b)項和(d)項指定履行期限屆滿前的第七個工作天。

104. 小組委員會亦備悉，城規會在二零一六年十一月二十四日收到申請人來信，解釋履行有關提交滅火水源和消防裝置建議的附帶條件(b)項和提交美化環境和保護樹木建議的附帶條件(d)項所遇到的困難，並要求小組委員會從寬考慮，准許延長期限三個月，讓他有更多時間諮詢相關的政府部門。申請人的來信已在席上呈閱。

105. 委員同意小組委員會不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不存在。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/158-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界上水虎地坳第 52 約
地段第 121 號及第 122 號

106. 秘書報告，有關申請於二零一六年三月四日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)在有附帶條件下批准。有關規劃許可的其中四項附帶條件，即涉及設置排水設施的附帶條件(f)項、涉及落實滅火水源和消防裝置建議的附帶條件(h)項、涉及提交保護樹木和美化環境建議的附帶條件(i)

項，以及涉及落實保護樹木和美化環境建議的附帶條件(j)項，履行期限為二零一六年十二月四日。

107. 小組委員會備悉城市規劃委員會於二零一六年十一月二十三日收到這宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(f)項、(h)項、(i)項和(j)項的履行期限三個月，而收到申請當天是該四項附帶條件指定履行期限屆滿前的第七個工作天。由於沒有足夠時間在該四項附帶條件指定履行期限屆滿前，取得審批這宗申請所需考慮的政府部門意見，故小組委員會建議不考慮這宗申請。

108. 委員同意小組委員會不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為沒有足夠時間在附帶條件(f)項、(h)項、(i)項和(j)項的指定履行期限屆滿前，取得審批這宗申請所需考慮的政府部門意見。

109. 餘無別事，會議於下午四時結束。