

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一七年一月十三日下午二時三十分舉行的  
第 572 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

符展成先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

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(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

張孝威先生

鄒桂昌教授

李美辰女士

簡兆麟先生

**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  
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
梁慧兒女士

## 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十二月二十三日 第 571 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二零一六年十二月二十三日第 571 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，二零一七年一月六日，秘書處收到一封市民致城市規劃委員會(下稱「城規會」)主席和委員的電郵，表示關注鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年十二月九日會議的會議記錄沒有包括各個案的公眾意見摘要而只提述文件的相關段落，並認為在未經公眾諮詢或未就此知會公眾的情況下這樣做等同改變了城規會的政策。

3. 秘書續說，規劃署的規劃資料查詢處備有城規會／小組委員會的文件供市民閱覽，為期至少三個月。公眾亦可在城規會網站聆聽會議過程的錄音記錄。在有關申請的公布期間所收到的公眾意見已納入相應的城規會／小組委員會的文件內，委員完全知悉有關意見，而公眾亦可閱覽這些資料。因此，會議記錄無須扼要重述公眾意見的詳情，而且會議記錄原意並不是要逐字記錄。若得到委員同意，秘書處會按上述意思回覆該市民。

4. 黎庭康先生申報利益，他說該名發出電郵的市民間中在他的公司擔任合約工作。小組委員會備悉黎先生就此議項所作的申報。

5. 經商議後，小組委員會 同意 由秘書處據此回覆該名市民。

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議]

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

---

6. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司生耀投資有限公司(下稱「生耀公司」)提交。馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                               |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司、弘達公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新世界公司、馬梁公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來 |

侯智恒博士 — 為香港大學首席講師和課程總監，新世界公司轄下的 K11 Concepts Limited 曾贊助其學生的一項計劃項目，以及目前與艾奕康公司有業務往來

廖凌康先生 — 目前與新世界公司有業務往來

7. 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，由於符先生、黎女士和廖先生涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於侯博士沒有參與這宗申請，他可留在席上。

8. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備一份新的視覺影響評估、經修訂的交通影響評估和經修訂的排污影響評估，以回應各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。自上次延期以來，申請人曾提交進一步資料回應各相關政府部門的意見。

9. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，小組委員會已給予申請人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。

## 西貢及離島區

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

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LWKS/2 擬在劃為「綠化地帶」的新界大嶼山下羌山  
第 311 約地段第 288 號闢設臨時貨倉  
(存放建築材料、製成品及工具)和製造工場及  
作住用用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-LWKS/2A 號)

---

#### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉(存放建築材料、製成品及工具)和製造工場及作住用用途(為期三年)，並進行填土及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署離島地政專員反對這宗申請，因為申請地點屬舊批農地，根據租契，不得搭建建築物作擬議用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為擬議用途與周邊環境不協調。地盤平整和挖土會對現有地貌和植被造成不良影響。然而，申請人沒有提供資料說明影響的程度，以及如何緩解這些影響。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令這些地方的景觀質素和特色變差，並會破壞「綠化地帶」的完整性。漁農

自然護理署署長對這宗申請有保留，因為擬議發展或須砍伐大量樹木，並可能會對天然河溪造成不良影響。消防處處長不支持這宗申請，因為貨倉和工場與上層的員工住用用途並不協調。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 12 份公眾意見書。這些意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、綠色力量、世界自然基金會香港分會、綠色大嶼山協會、香港觀鳥會、島嶼活力行動和個別人士。他們對這宗申請提出了負面意見。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。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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。擬議的發展在各方面都不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，包括土地用途必須與周圍環境配合、景觀、視覺、自然保育、環境、交通設施和斜坡穩定性方面的規定。這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案。從消防安全的角度而言，消防處處長認為這宗申請不可接受。批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

11. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 擬議臨時貨倉將會貯存什麼類型的建築物料；以及
- (b) 申請地點並無連接車輛通道，擬議的用途是否可行。

12. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士作出以下的回應：

- (a) 擬議臨時貨倉將用來貯存建築材料，包括木板；以及
- (b) 雖然申請人聲稱有車輛通道通往申請地點，但是申請地點實質只可經由行人徑往返。據悉，他們是使用手推車把建築材料運到申請地點。鑑於沒有車輛通道通往申請地點，相關的政府部門對擬議的臨時貨倉能否營運存有疑問。

### 商議部分

13. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，並保存現有的自然景觀，同時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) 擬議的發展不符合關於「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，因為其發展規模及密度與周圍地區不配合。進行擬議的發展將須大規模清除現有的天然植被，影響現有的天然景觀。申請書沒有提供資料，證明擬議的發展不會對視覺、景觀、環境、附近河溪、交通和斜坡的穩定性造成負面影響；
- (c) 下層的擬議工業用途與上層的擬議住用用途(供員工休息)並不協調。從消防安全的角度而言，這是不可接受的；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申

請都獲得批准，累積影響所及，會導致整體天然環境質素下降。」

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/56 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的新界東涌發展碼頭地下(部分)經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期四年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-TCTC/56號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士簡介這宗申請，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(快餐店)(為期四年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關處所位於劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的碼頭地下，而擬議的快餐店與碼頭用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就渠務署和環境保護署所關注的排水及排污影響問題，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須維修保

養排水設施，提交排污影響評估報告，以及落實設置排污設施。

15. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否批給較長的規劃許可有效期；以及
- (b) 先前的食肆有否取得規劃許可。

16. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應如下：

- (a) 由於「商店及服務行業」屬第二欄用途，申請人其實可申請永久性的規劃許可。據申請人所提交的資料，申請人是基於業務考慮而要求批給為期四年的臨時性質的許可；以及
- (b) 先前的食肆不須取得規劃許可，因為該碼頭當時並未納入分區計劃大綱圖的範圍。

#### 商議部分

17. 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，有效期為四年，至二零二一年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，時刻保養有關處所的現有排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 或之前)，提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護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 二零一七年十月十三日 或之前)，落實設置排污影響評估報告所指明的排污設施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 或之前)，提供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；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

[伍穎梅女士此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/250 擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的新界西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、第 103 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、第 104 號 A 分段及餘段、第 105 號 A 分段及餘段、第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、第 109 號 A 分段及餘段、第 110 號至第 111 號和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率限制(由 0.2 倍放寬至 0.27 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/250C 號)

---

19. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事，以及目前與艾奕康公司有業務往來

黎慧雯女士 ]  
] 目前與艾奕康公司有業務往來

侯智恒博士 ]

廖凌康先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來

20. 小組委員會同意由於符先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於黎女士、侯博士和廖先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

21. 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) 擬建的八幢屋宇及略為放寬地積比率限制(由 0.2 倍放寬至 0.27 倍)；

(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(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人未有證明為八幢擬建屋宇而設的擬議污水處理廠能持續符合《水污染管制條例》所訂有關污水處理的嚴格標準。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，而申請人未有證明擬議的污水處理廠能有效防止和控制污染影響，以及擬議發展不會對

水環境和水質造成不能挽救的損害、不可接受的風險或負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[陳永堅先生此時暫時離席。]

- (d) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 760 份表示反對的公眾意見書，分別來自西貢鄉事委員會、蠔涌村村民、村務委員會、創建香港、一名區議員和個別人士。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，規劃署不支持這宗申請。擬建的屋宇不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向。此外，亦沒有有力的理據支持擬把地積比率限制由 0.2 倍放寬至 0.27 倍，以便為擬議發展設置附屬設施。環保署署長和水務署均反對這宗申請。批准這宗申請會為蠔涌「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的環境造成負面影響。至於公眾意見，上文各段所述的政府部門的意見和規劃評估亦相關。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬建的屋宇不符合蠔涌區「康樂」地帶的規劃意向。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內並沒有提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 沒有有力的理據支持擬把地積比率限制由 0.2 倍放寬至 0.27 倍；

- (c) 申請地點位於蠔涌上段間接集水區內。申請人未能證明擬議的污水處理廠能有效防止和控制污染影響，而且擬議的發展不會對集水區的水環境和水質造成不能挽救的損害、不可接受的風險或負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為蠔涌「康樂」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的環境造成負面影響。」

[符展成先生此時返回席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/265            在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界西貢北圍第 210 約地段第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 42 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號餘段(部分)及第 47 號餘段(部分)填土以作屋宇發展(附屬於屋宇的私家通道)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/265 號)

---

### 簡介和提問部分

24. 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) 附屬於屋宇的私家通道及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長關注批准興建該私家通道會對交通

造成累積的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請人提出這宗申請之前，現有景觀資源已受顯著影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 22 份公眾意見書。其中五份來自漁仔涌村的居民，表示支持這宗申請。其餘 17 份公眾意見書分別來自西貢鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、關注西貢規劃陣線及個別人士，表示反對這宗申請。他們支持及反對這宗申請的主要理由載於文件第 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。擬議的通道並不符合「綠化地帶」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。擬建的通道不能一直通往漁仔涌村。至於擬議通道是否真能用作現有鄉村的緊急車輛通道，實成疑問。相關政府部門沒有把申請地點指定作緊急車輛通道用途。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，並會對區內的景觀和交通造成不良影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展並不符合「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。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他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，會導致該區整體環境質素下降，並會對區內的景觀和交通造成不良影響。」

[袁家達先生此時到席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/266            擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢  
較剪屋第 247 約地段第 818 號及第 823 號  
興建四幢屋宇(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/SK-HC/266 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

28. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/231 擬在劃為「綠化地帶」、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界西貢北港第 222 約地段第 490 號 A 分段第 1 小分段、第 490 號 B 分段、第 491 號 D 分段第 1 小分段、第 491 號餘段、第 492 號 B 分段第 2 小分段、第 492 號 E 分段、第 492 號 G 分段、第 588 號 C 分段餘段和第 588 號餘段興建三幢屋宇(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/231 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 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) 擬建的三幢屋宇(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。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，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，表示反對有關申請，主要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，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請不符合「綠化

地帶」及「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點大部分為空置或長滿雜草和灌木的地方。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。關於 3 號屋宇，所涉地點在「康樂」地帶邊緣，靠近一些獲批准的小型屋宇地點，該處並沒有動態康樂用途。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這三幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且北港村的「鄉村式發展」地帶內可用以應付發展小型屋宇需求的土地普遍供不應求。這宗申請也大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展並不涉及廣泛清除植被。在有關地點先前曾獲批給發展小型屋宇的規劃許可。對於所收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

31. 由於北港村「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土地已差不多用完，一名委員建議規劃署考慮檢討該「鄉村式發展」地帶的範圍，把「綠化地帶」及「鄉村範圍」的地方包括在內，以應付該村日後的小型屋宇需求。主席表示會把委員的建議轉交規劃署考慮。

32. 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。這項規劃許可的有效期至 二零二一年一月十三日 止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人的建議為 3 號屋宇設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 為 1 號和 2 號屋宇現有的污水渠提供排污駁引設施，而有關情況必須符合環境保護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。」

33. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/14 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的新界西貢康定路 7 至 9 號(第 215 約地段第 963 號(部分)、第 963 號增批部分(部分)及第 991 號(部分))關設分層住宅，並略為放寬地積比率(由 2 倍放寬至 2.036 倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/14A 號)

---

34. 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。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 ]  
] 目前與英環公司有業務往來  
黎慧雯女士 ]

35. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符先生和黎女士可留在席上，因他們沒有參與這宗申請。

36. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料和經修訂的技術評估，以回應相關政府部門的意見。

37. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給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 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自首次和第二次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料。

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

是第三次延期，而小組委員會已給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。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLW/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢大浪灣  
鹹田第 275 約的政府土地興建五幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLW/6B 號)

---

### 簡介及提問部分

40. 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) 擬議興建的五幢屋宇(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 III。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)認為，就設計及布局而言，擬建的新界豁免管制屋宇與現有的村屋協調，鄉村整體的完整性亦受到尊重。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為施工期間須進行樹枝修剪，而通往工地的通路也可能對申請地點以外的樹木造成影響。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(下稱「城規會」)共收到 9 819 份公眾意見書，當中

有 9 208 份由個別人士提交，表示支持這宗申請，另有 611 份意見書反對這宗申請，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、馬卡拉滑浪有限公司、創建香港有限公司、香港觀鳥會及個別人士。支持及反對的主要理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，而該村可用作日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求。該區主要為鄉村羣，也有一些植被，而擬議 2 至 3 層高的小型屋宇，大致上與區內的鄉郊特色協調。鹹田村獲評定為擬議二級歷史建築，而鹹田村很多村屋均具有整體保存價值。康文署古蹟辦認為，申請人已致力令新建的小型屋宇在風格、建築語言及顏色方面與現有的歷史村屋協調，而擬議的發展亦不會破壞現有鄉村布局的完整性。相關政府部門所提出的技術要求，可藉施加適當的規劃許可附帶條件來處理。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

41. 一名委員詢問地政總署在考慮小型屋宇申請時會採用怎樣的準則，因為擬議的小型屋宇在設計上有別於典型的新界豁免管制屋宇。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應時表示，新界豁免管制屋宇一般是指建築物工程符合屋宇尺寸方面的最高限制，即建築物高度不超過三層(8.23 米)及有蓋面積不超過 700 平方呎，便可根據香港法例第 121 章獲發豁免證明書，不過，地政總署亦會考慮在契約內為小型屋宇訂明更嚴格的设计要求，以配合城規會在規劃許可所加入的附帶條件。

42. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 在批給規劃許可後，是否仍可監管擬議小型屋宇日後在建築形式及設計方面的改動，例如進行翻新工程更改外牆的顏色，以及可以怎樣進行監管；以及

- (b) 是否有任何現行的監管機制，可以確保小型屋宇會採用古物古蹟辦事處同意的設計及建築物料。

43. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下回應：

- (a) 可以在規劃許可加入適當的附帶條件，管制擬議小型屋宇的建築形式及設計。關於這方面，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人必須提交建造方法及設計，而有關情況必須符合康文署或城規會的要求。至於擬議小型屋宇的特定設計要求，地政總署可以在小型屋宇批地申請階段作出跟進；
- (b) 如果發展建議日後有重大的改變或核准發展計劃有重大的修改，便須向城規會申請進一步的規劃許可；
- (c) 申請人必須遵守規劃許可附帶條件，提交擬議小型屋宇的建造及設計詳情，而有關情況必須符合康文署古蹟辦的要求。倘認為恰當，亦可考慮透過批地契約，對日後更改屋宇顏色施加管制；以及
- (d) 古蹟辦為歷史建築進行評級，屬行政性質。長遠而言，古蹟辦現時並無機制可監管小型屋宇日後在設計上的改動。

44. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議小型屋宇在位置上與先前的申請有何不同；
- (b) 先前五宗申請是否由現時這宗申請的同一申請人提交；以及
- (c) 拒絕先前那些申請的原因。

45. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下回應：

- (a) 先前五宗申請(每宗申請涉及發展一幢小型屋宇)是由同一申請人及其他四名大浪村原居村民提交。王先生借助一張工地平面圖(文件圖則 A-2a)，顯示先前五宗申請的用地位置，而有關位置與現時這宗申請的用地位置不同。根據現時的申請書，擬議小型屋宇的布局和座向與現有行人徑的走線一致，充分尊重現有的鄉村布局；以及
- (b) 先前的拒絕理由包括申請人未能證明新建的村屋能與現時的鄉村布局協調，以及批准該些申請會為其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，大浪灣的文物古蹟會受到影響。

46. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 如果這宗申請獲得批准，可能會鼓勵更多區內的小型屋宇發展申請，在這樣的情況下，現有鄉村布局的歷史氛圍如何得以保存；以及
- (b) 其他分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)上的「鄉村式發展」地帶是否亦對小型屋宇發展作出類似的限制。

47. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，該區的小型屋宇發展申請均會轉交古蹟辦按每宗申請的個別情況作出考慮。古蹟辦會考慮擬議的發展是否與現有的村屋協調，以及鄉村整體的歷史氛圍是否得以保存。主席亦表示，除了大浪灣大綱圖把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列為《註釋》第二欄用途外，目前尚未完成圖則制訂程序的白沙澳大綱圖也正考慮加入類似的限制。

48. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 在沒有車輛通道的情況下，在施工階段可如何把建築物料運送至申請地點；以及
- (b) 是否有錄影片段可以顯示運送建築物料的路徑。

49. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下回應：

- (a) 根據申請人提交的資料，建築物料將經由海路及現有的行人徑運送至工地；以及
- (b) 王先生借助一些錄影片段，向委員顯示申請地點的狀況，包括通往現有屋宇的現有行人徑。

[黎庭康先生此時離席。]

#### 商議部分

50. 主席扼要重述管制大浪灣大綱圖上「鄉村式發展」地帶的背景。主席表示，當局於二零零零年展示首份大浪灣分區計劃大綱草圖，當時公眾意見普遍期望鹹田村的歷史氛圍得以保存。順應部分反對意見，城規會決定把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列為《註釋》第二欄用途。先前的小型屋宇申請有五宗。由於申請人未有提供任何有關屋宇設計的詳細資料，也沒有提交詳細的技術評估報告，小組委員會決定拒絕有關申請。主席進一步表示，委員就這宗申請提出的意見，將成為考慮該區日後同類申請的依據。

#### *小組委員會在長遠監管方面的責任和角色*

51. 一些委員提出以下要點：

- (a) 申請書現時建議的設計可以接受，但須關注的是，是否有任何監管機制可以長遠管制日後在設計方面的改動。申請人在取得所需規劃許可後，或會不依

循擬議設計，改為興建典型的新界豁免管制屋宇；  
以及

- (b) 城規會把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列為第二欄用途，其意向是要保存歷史氛圍、景觀布局及鄉村環境，因此，確保區內所有新發展均符合上述意向固然重要，但亦須考慮如何對這些發展的設計有長遠的監管。現未能確定古蹟辦或其他相關政府部門是否有權可以在日後對擬議的小型屋宇進行監管。

52. 然而部分委員持不同的意見，認為只是因為缺乏有效方法管制擬議小型屋宇日後的改動便拒絕這宗申請，並不公平。一些委員也表示，禁止更改屋宇顏色或屬不合理的做法。小組委員會應考慮政府部門的意見，包括古蹟辦就設計提供的意見。至於日後的監管事宜，可以按個別情況尋求古蹟辦的意見，以確定有關建議會否對該村的歷史氛圍造成影響。

53. 主席表示，文件已建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人必須提交設計及建築方法的詳情，而有關情況必須符合古蹟辦的要求。倘若不遵守規劃許可附帶條件，有關發展的規劃許可會被撤銷。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，如果批地契約條件註明小型屋宇的特別設計要求，申請人也必須遵守，否則地政總署可拒絕簽發完工證。

#### *規劃意向*

54. 一些委員提出以下要點：

- (a) 委員備悉先前申請遭到拒絕的主因是申請人未能證明擬議的小型屋宇與現有的鄉村布局協調，他們想知道小組委員會能否決定申請人現時建議的設計是否可以接受；
- (b) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要預留土地進行鄉村式發展。把「屋宇(只限新界豁免管制屋宇)」列入《註釋》第二欄用途，目的是要管制小型屋宇的設計，讓現有鄉村的歷史及考古價值得以保存。

申請書顯示，擬議小型屋宇在設計及布局上經過安排，能夠尊重現有的鄉村布局。擬議小型屋宇的位置能避免對樹木造成影響，而建築形式亦倣照現有屋宇，縮減了樓面面積。上述措施證明申請人確實曾致力為擬議的小型屋宇擬定優良的設計。小組委員會應考慮現時的申請書是否已處理委員先前提出的關注事項；

- (c) 該區目前已幾乎沒有村民居住。批准這宗申請有助活化該區，並發出正面信息，鼓勵申請人採用優良的設計，以尊重及保存鄉村的完整性。

55. 主席請委員留意大浪灣大綱圖的《註釋》及《說明書》第 7.1 及第 8 段註明的規劃意向。有關規劃意向可以作為委員考慮這宗申請的依據。古蹟辦就擬議發展提供的意見亦是城規會考慮的相關因素。

56. 一名委員支持這宗申請，並認為既然「鄉村式發展」地帶的規劃意向是發展小型屋宇，如認為小型屋宇的設計可以接受，城規會理應准許該等發展，以達致《註釋》及《說明書》所述明的目的。否則，小組委員會的決定會受人質疑，指委員會沒有遵循大綱圖的規定。

#### *立下先例及產生連帶影響*

57. 一名委員注意到申請人一人申請興建五幢小型屋宇，有違每名男性原居村民只興建一幢小型屋宇的意向。批准這宗申請或會立下不良先例，令該區湧現同類的申請。

58. 另一名委員也表示關注立下先例的影響，擔心新建屋宇的數量最終會比現有的村屋還多，或會違反了保育古蹟的原意。該委員詢問新建屋宇的數目是否設有上限。

59. 考慮到小型屋宇發展的申請日後或會增多，一名委員對於城規會是否可以拒絕日後的小型屋宇申請表示關注。

60. 主席作出澄清，表示這宗申請是由其中一名申請人作為代表而提交。該五幢小型屋宇會由五名原居村民興建，而他們

的名字與先前五宗申請的申請人名字相同。現時的申請及先前的申請所涉的地點均位於政府土地上，與其他涉及私人土地的小型屋宇申請有所不同。主席請委員參閱有關文件，並表示該「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只足夠興建大約 27 幢小型屋宇。大綱圖的《說明書》亦註明，有需要在大浪灣區以外覓地應付未來的小型屋宇建屋需求。

61. 一名委員認為無須擔心有關該區會出現較多小型屋宇的情況，因為該區大部分土地植被茂密，適合發展小型屋宇的土地有限。再者，申請人必須提交多項技術報告，包括保護樹木建議及考古影響評估報告等，要求甚高，不會有很多原居村民能夠達到各項要求。

62. 一名委員對批准這宗申請或會連帶影響其他訂有類似限制的大綱圖表示關注。主席回應說，當局正考慮為白沙澳大綱圖的「鄉村式發展」地帶加入類似限制，而白沙澳區的規劃背景與大浪灣區不同。他指出，大浪灣的一般規劃意向是要保存該區的歷史價值及氛圍，因此必須審慎考慮區內的小型屋宇發展申請，但同時亦要適當顧及新發展帶來活化該區的機遇。

### 其他

63. 一名委員指出，雖然沒有規定申請人必須提交生態影響評估，但是村內發現有一種名為菲島算盤子 (*Glochidion philippicum*) 的稀有植物品種，應把該品種納入保護樹木建議。

64. 總括而言，委員普遍支持批准這宗申請。主席就委員對稀有植物品種的關注作出回應，建議加入一項指引性質的條款，要求把稀有植物品種納入樹木／植被調查及保護樹木建議內。關於委員對擬議小型屋宇日後監管事宜的關注，主席表示這宗申請是按照申請人提交的內容而予以批准，申請人必須按照擬議的設計來建造小型屋宇。大綱圖的《註釋》已訂明，獲准興建的小型屋宇日後若有任何重大的改動及修改，必須申請規劃許可。規劃署會進一步聯絡地政總署，確保獲批准的設計會收納於批地契約條件，以便施行適當監管。

65. 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 二零二一年一月十三日 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實保護樹木建議，包括在該等新界豁免管制屋宇施工期間在毗鄰土地上修剪樹枝的詳細建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在工程展開前提交建造方法及詳情，以證實從文物保育角度而言擬議發展的概念設計符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 在工程展開前提交並落實全面的緩解措施，保護鹹田村現有的歷史村屋，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 在展開任何挖土工程前，提交詳細的考古影響評估報告，以及落實報告所確定的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

66. 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及下述事宜：

- 「申請人進行的樹木／植被調查須確定申請地點及毗鄰土地是否有任何本土的樹木品種和其他稀有植物品種，包括菲島算盤子(*Glochidion philippicum*)，並把適當的緩解措施納入保護樹木建議，以保護該些本土的樹木品種及任何其他稀有植物品種。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士、胡明儀女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[雷賢達先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/524      擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔  
元嶺村第 9 約地段第 708 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-KLH/524 號)

---

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年十二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就排污建議準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議]

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)

---

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備詳細的污水渠接駁建議，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已獲地政總署確定申請地點有建屋權。

70. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/596 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村  
大陽輦村第 8 約地段第 261 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/596 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。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」)收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與四周主要為村屋、休耕農地及樹羣的鄉郊環境並非不協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇

發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大芒嶺的「鄉村範圍」內，而且該小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。運輸署署長雖對這宗申請有保留，但認為申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。除漁護署署長外，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。申請地點先前曾有一宗作同類發展的申請獲批准，自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。有關「農業」地帶附近曾有 13 宗同類申請獲小組委員會批准。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。

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 二零二一年一月十三日 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。這項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。」

74. 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 16**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/597 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔寨□村第 10 約地段第 413 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 413 號 B 分段第 2 小分段、第 413 號 B 分段第 4 小分段、第 414 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 414 號 B 分段第 2 小分段及第 414 號 B 分段第 3 小分段興建兩幢屋宇(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/597 號)

---

簡介及提問部分

75. 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－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不支持這宗申請，因為申請地點有良好的復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，因為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請僅涉及興建兩幢小型屋宇，故可予容忍。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，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書。該意見書由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。現時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。寨廸及禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。小組委員會曾拒絕五宗同類申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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 決定拒絕 這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展並不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 寨廸及禾寮的「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 17

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/600 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的新界大埔普門路 88 號大埔市地段第 198 號關設宗教機構(擬增建佛法資源中心(二))及略為放寬總樓面面積／上蓋面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/600 號)

---

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一月九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。

79. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/611 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段關設宗教機構及靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/611A 號)

---

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年十二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一

步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的交通影響評估、新的土力規劃檢討報告、經修訂的樹木調查／補償種植計劃)，以回應政府部門及公眾就交通、土力及景觀事宜提出的意見。

81. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/615 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔下黃宜坳第 32 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/TP/615 號)

---

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園

境對這宗申請有保留，因為這宗申請涉及地盤平整及清除現有植被，批准這宗申請會立下不良先例，破壞現有的景觀資源及「綠化地帶」的綠化緩衝作用。土木工程拓展署土力工程處處長表示，鑑於申請地點位於陡峭的天然山坡下，申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持其申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲三份公眾意見書。這三份意見書分別由世界自然基金會香港分會、環保觸覺及一名個別人士提交，對這宗申請提出負面意見。他們的主要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。擬議發展不符合「綠化地帶」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。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」，因為申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及土力造成不良影響。這宗申請不符合有關「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，因為擬議發展會影響現有天然景觀，以及會對斜坡的穩定性造成不良影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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) 擬議發展不符合該區「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「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擬議發展不會對附近地區的景觀及土力造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議發展會影響現有天然景觀，以及會對斜坡的穩定性造成不良影響；以及
- (d) 下黃宜坳村的「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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/616            擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔半山洲  
第 21 約地段第 604 號(部分)  
興建屋宇(附屬於屋宇的私人泳池)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/616 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 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(附屬於屋宇的私人泳池)；
- (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」)收到一份個別人士表示反對的公眾意見書。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點曾有多宗涉及在具建屋權用地上重建屋宇的申請獲得批准。擬議發展與四周主要為村屋、臨時構築物及樹羣的鄉郊環境並非不相協調。這宗申請大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)，因為擬闢設的泳池規模不大，不大可能對四周的交通、排水、排污及環境造成負面影響。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。

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 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 二零二一年一月十三日 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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。」

88. 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 21 及 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/125 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角萊洞村第 46 約地段第 560 號 D 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/126 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界沙頭角萊洞村第 46 約地段第 560 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-MUP/125 及 126 號)

---

89. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，故同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

90. 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英文本的第六頁有排印上的錯誤，即環境保護署署長就排污影響而提出的意見應為「由於擬議發展的規模細小，單是這兩宗申請 ~~可能~~不大可能 會造成嚴重的污染」。他接着簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為有關申請只涉及興建兩幢小型屋宇，故可予容忍。

其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/NE-MUP/125 的申請收到三份公眾意見書，以及就編號 A/NE-MUP/126 的申請收到兩份公眾意見書。當中，一名北區區議員表示支持這兩宗申請，上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見，一名個別人士則表示反對編號 A/NE-MUP/125 的申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。小組委員會先前曾批准在該兩個申請地點各建一幢小型屋宇的申請，但有關的規劃許可已失效。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萊洞村的「鄉村範圍」內，而萊洞村的「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地完全應付未來的小型屋宇需求。運輸署署長雖然對這兩宗申請有保留，但認為興建兩幢小型屋宇是可予容忍的。除漁護署署長外，其他相關的政府部門均對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准四宗同類申請。此外，自該些申請獲批准以來，規劃情況一直沒有重大改變。至於所收到負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

91. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 經商議後，城規會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至 二零二一年一月十三日 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。規劃許可須附加下列條件：

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

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

### **議程項目 23 至 29**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- |             |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A/NE-PK/98  | 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺<br>第 91 約地段第 1594 號 A 分段及<br>第 1595 號 E 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-PK/99  | 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺<br>第 91 約地段第 1594 號 F 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)                   |
| A/NE-PK/100 | 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺<br>第 91 約地段第 1511 號 B 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)                   |
| A/NE-PK/101 | 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺<br>第 91 約地段第 1511 號 C 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)                   |
| A/NE-PK/102 | 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺<br>第 91 約地段第 1511 號 E 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)                   |
-

A/NE-PK/103	擬在劃為「農業」地帶及 「鄉村式發展」地帶的新界上水雞嶺 第 91 約地段第 1579 號 A 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-PK/104	擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺 第 91 約地段第 1579 號 B 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-PK/98 至 104 號)

---

94. 小組委員會備悉，這七宗申請(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意一併考慮這七宗申請。

#### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這些申請只涉及興建七幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這些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」)就編號 A/NE-PK/98、100、101 及 103 的申請收到四份公眾意見書，就編號 A/NE-PK/99、102 及 104 的申請則收到三份公眾

意見書，當中一名北區區議員支持所有申請；上水區鄉事委員會主席表示對編號 A/NE-PK/98 及 100 至 104 的申請沒有意見；該區一名村民反對編號 A/NE-PK/98 及 99 的申請；一名個別人士反對所有申請；另一名個別人士反對編號 A/NE-PK/100、101 及 103 的申請。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，規劃署不反對這些申請。雖然擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但卻與四周主要為村屋、臨時構築物及荒廢／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後的小型屋宇需求。運輸署署長雖對這些申請有保留，但認為興建七幢小型屋宇可予容忍。除漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點附近同一「農業」地帶內共有 70 宗同類申請獲小組委員會批准。自批准該等申請以來，區內的規劃情況並無重大改變。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。

96. 委員並無就這些申請提出問題。

#### 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 二零二一年一月十三日 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。有關規劃許可須附加下列條件：

編號 A/NE-PK/98、99、101、102 及 104 的申請

- 「(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；以及
- (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。」

編號 A/NE-PK/100 及 103 的申請

- 「(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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

**議程項目 30**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/552 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺  
坪輦路第 82 約地段第 1106 號餘段(部分)及  
第 1107 號(部分)經營臨時商店及  
服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/552A 號)

---

99. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父與他人在坪輦共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及黎庭康先生已離席。

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二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，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

101. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給予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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/556 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺塘坊第 82 約地段第 1085 號 A 分段、第 1086 號 A 分段、第 1088 號 A 分段餘段(部分)及第 1088 號 A 分段第 17 小分段(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/NE-TKL/556 號)

---

#### 簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。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」)收到三份公眾意見書，當中一名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，一名個別人士則反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但卻與四周主要為農地、村屋及樹羣的鄉郊環境並非不相協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在塘坊村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後的小型屋宇需求。除漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點於二零一四年曾有一宗小型屋宇發展的申請獲小組委員會批准。申請人在這宗申請擴大了擬議小型屋宇的覆蓋範圍，而其他主要發展參數則維持不變。申請地點附近同一「農業」地帶內曾有 19 宗同類申請獲小組委員會批准。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。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

104. 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 二零二一年一月十三日 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。這項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；以及

(d) 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。」

105. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/557 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界坪輦大埔田村第 84 約地段第 365 號 C 分段(部分)作臨時「私人停車場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/557 號)

---

106. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親在坪輦地區與人共同擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎先生已經離席。

### 簡介和提問部分

107. 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) 為批給作臨時「私人停車場」用途的規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/461)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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。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」)收到四份公眾意見書。當中，一名北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，兩名個別人士則表示反對這宗申請。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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展並不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但即使批准這宗臨時用途續期三年的申請，應該也不會妨礙落實兩個地帶的長遠規劃意向。除漁護署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)的規定，因為申請人已履行小組委員會核准先前四宗規劃許可申請時所施加的所有附帶條件。自先前數宗臨時規劃許可申請獲批後，規劃情況沒有重大改變。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。對於負面的公眾意見，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. 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，由二零一七年三月十二日至二零二零年三月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在 二零一七年九月十二日 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在 二零一七年九月十二日 或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在 二零一七年十二月十二日 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；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (g) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[黎慧雯女士此時離席。符展成先生此時暫時離席。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/558 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的新界坪輦大埔田第 84 約地段第 19 號、第 20 號(部分)、第 21 號(部分)及第 33 號 A 分段(部分)闢設臨時玻璃測試工場、辦公室及露天存放材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/558 號)

---

111. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親在坪輦地區與人共同擁有兩塊土地。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生亦已離席。

112. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

113. 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。

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

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生和唐寶煌女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士和楊瑞玲女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/253 擬在劃為「綠化地帶」的  
新界上水吳屋村第 91 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/FSS/253 號)

---

114. 小組委員會備悉申請人撤回這宗申請。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/443 擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村  
第 100 約地段第 911 號 A 分段第 4 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/443 號)

---

#### 簡介和提問部分

115. 署理高級城市規劃師／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) 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 段和附件 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具潛力發展農業用途，例如溫室或植物苗圃。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令小型屋宇發展進一步擴展至西面和北面。西面和北面的地方主要是植物茂生的休耕農地。批准這宗申請亦會為同類申請立下不良先例，以致附近一帶的景觀質素下降。運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於這宗申請僅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三份公眾意見書。當中，一名北區區議員表示支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則表示反對這宗申請。主要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。擬議的發展不符合坑頭村「農業」地帶的規劃意向，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。坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。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，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村的地方，會較為合適。批准這宗申請會導致「農業」地帶內小型屋宇數目進一步增加。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展並不符合坑頭村「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，以及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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坑頭村的「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靠近現有鄉村的地方，會較為合適。」

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/522 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的新界元朗錦田近長春新村第 107 約地段第 1763 號餘段(部分)、第 1764 號、第 1765 號、第 1766 號餘段(部分)、第 1767 號餘段(部分)、第 1768 號、第 1769 號、第 1770 號、第 1771 號餘段、第 1776 號餘段、第 1777 號餘段(部分)、第 1779 號、第 1780 號、第 1783 號(部分)、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1798 號、第 1799 號、第 1800 號、第 1801 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號、第 1806 號、第 1807 號、第 1819 號、第 1821 號、第 1834 號、第 1835 號、第 1836 號(部分)、第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)及第 1839 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層樓宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/522B 號)

---

118. 秘書報告，這宗申請由輝強有限公司提交，而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。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」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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五間公司。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
黎慧雯女士	]	環公司及雅邦公司有業務往來
李美辰女士	—	為香港活力都會協會秘書長，該會曾 獲新鴻基公司的贊助
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來
廖凌康先生	—	目前與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂 元祥公司有業務往來
伍穎梅女士	—	為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」) 董事，而新鴻基公司是九巴的股東之 一

119. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於廖先生和吳女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，惟應避免參與討論。小組委員會備悉，李女士因事未能出席會議，符先生暫時離席，黎慧雯女士則已離席。由於侯博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年十二月二十九日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見。

121. 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，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(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/535 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田大江埔第 110 約地段第 5 號餘段(部分)、第 5 號 M 分段至 Z 分段、第 5 號 AA 分段至 AC 分段、第 5 號 AT 分段、第 5 號 AV 分段至 AZ 分段、第 5 號 BC 分段、第 6 號、第 8 號餘段(部分)、第 9 號餘段、第 9 號 B 分段至 H 分段和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/535B 號)

---

### 簡介和提問部分

122. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長和環境保護署署長指出，

申請地點先前是一個池塘，在二零零九年被填平。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗擬議發展的申請有保留，因為倘批准這宗申請，會對未提出申請便已對申請地點作改動立下不良先例，進一步令現有的景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見書，分別來自大江埔的居民代表、一名村民、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士。他們反對這宗申請或對這宗申請表示關注。主要的反對理由或關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議的臨時休閒農莊大致符合「農業」地帶的規劃意向，雖然 10 個露營車營地屬休閒農莊的一部分，較近似康樂用途，而據申請人表示露營車度假營地只會為休閒農莊使用者提供臨時夜宿，約佔用地 8.5%。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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議的臨時休閒農莊及露營車營地與附近的土地用途並非不相協調。同一「農業」地帶內有六宗作休閒農莊用途的同類申請曾獲小組委員會批准，而批准這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。相關政府部門所提出的關注事項／技術要求，可藉施加合適的規劃許可附帶條件處理。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

123. 一名委員和主席提出下列問題：

- (a) 休閒農莊使用人可否把其露營車駛至申請地點或露營車是否固定停泊在申請地點內；
- (b) 申請地點內休閒農莊和露營車營地的佔地比例；以及

(c) 露營車營地是否需要領取牌照。

124. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士，作出下列回應：

- (a) 據申請人所述，在申請地點內將會提供 10 個固定的露營車車廂；以及
- (b) 休閒農莊佔用申述地點超過 50% 的地方，而露營車營地則約佔 8.5%。
- (c) 民政事務總署表示，至於提供短期收費住宿服務的固定露營車，若其經營模式符合《旅館業條例》對「旅館」的釋義，則必須領有旅館牌照，才可經營。根據文件附錄 1c，申請人已承諾在申請獲批後申請旅館牌照。

#### 商議部分

125. 一名委員詢問，小組委員會曾否批准有關露營車營地的類似申請。主席回應說，先前曾批准在水圍附近的一宗類似申請。

126. 鑑於當局曾對申請地點採取執管行動，另一名委員關注批准這宗申請的影響。主席指出，根據文件第 4.2 段，當局曾就申請地點西面部分的填塘／填土的採取規劃執管行動，並在二零零九年已送達強制執行通知書和恢復原狀通知書，以及在二零一零年發出完成規定事項通知書。為此，委員備悉，其中一條指引性質的條款規定，申請人須在申請地點展開發展前獲得規劃許可。

127. 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，至二零二零年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛由申請地點排隊至公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 或之前)提交修訂的排水設施建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十月十三日 或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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 VI 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/YL-KTN/536            擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田  
逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、  
第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段  
闢設臨時康體文娛場所  
(休閒農莊及露營車度假營)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/536B 號)

---

#### **簡介和提問部分**

129. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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公眾意見書，分別由一名錦田區議員、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，他們均表示反對或關注這宗申請。主要的反對理由或關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議臨時休閒農莊大致符合「農業」地帶的規劃意向。雖然 16 個露營車度假營地屬休閒農莊的一部分，較近似康樂用途，但露營車度假營地只會為休閒農莊使用者提供臨時夜宿，而營地面積只約佔申請地點 10%。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議臨時休閒農莊及露營車度假營地與附近的土地用途並非不相協調。同一「農業」地帶內有六宗作休閒農莊用途的同類申請曾獲小組委員會批准，而批准這宗申請大致與小組委員會先前的決定一致。相關政府部門所提出的關注事項／技術要求，可藉施加合適的規劃許可附帶條件處理。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

131. 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，至二零二零年一月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十月十三日 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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。」

132. 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 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/722A 號)

---

133. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其家人在元朗八鄉擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

134. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東楊瑞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) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室(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。房屋署署長反對這宗申請，因為申請地點位於當局進行的錦田南及八鄉土地用途檢討(下稱「有關土地用途檢討」)所確定的其中一幅規劃作公屋發展的用地。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」)收到一份表示反對的公眾意見書。主要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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點位於已規劃作公屋發展的用地部分範圍，但批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。擬闢設的臨時公眾停車場與四周的鄉郊風貌並非不相協調。鑑於申請地點曾有七宗作臨時公眾停車場的規劃申請獲小組委員會批准，這宗申請可予從寬考慮。除房屋署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。相關政府部門所提出的技術要求，可藉施加適當的規劃許可附帶條件來處理。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

135. 主席備悉房屋署署長的反對意見，並詢問已規劃的有關公屋發展項目有否落實時間表。

136. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東楊瑞玲女士作以下回應：

- (a) 房屋署署長反對這宗申請，因為申請地點位於有關土地用途檢討所確定的其中一幅規劃作公屋發展的用地；以及

- (b) 二零一四年完成有關土地用途檢討後，當局進行了多項技術評估。已規劃的有關公屋發展項目仍未有落實時間表。鑑於可能需要一段時間修訂分區計劃大綱圖以落實有關的公房發展，批出為期三年的臨時規劃許可是可予容忍的。

### 商議部分

137. 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 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年一月十三日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)及長逾七米的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，須在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《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(包括貨櫃拖頭／拖架)及長逾七米的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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九個月內(即在 二零一七年十月十三日 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) 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(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 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 V 所載的指引性質的條款。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/725 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田第 106 約地段第 1923 號 A 分段及第 1925 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/725 號)

---

139. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二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，以回應環境保護署所提出的建議。這是申請人首次要求把申請延期。

140. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議

上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/726 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田第 109 約地段第 451 號 C 分段第 1 小分段的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/726 號)

---

### 簡介和提問部分

141. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東楊瑞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) 擬略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展(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。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」)收到一份由錦田鄉事委員會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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，規劃署不反對這宗申請。現時這宗申請擬略為放寬劃

為「住宅(丙類)」地帶的地積比率(由 0.8 倍放寬至 1.63 倍)及上蓋面積(由 40% 放寬至 54.44%)，旨在便利准許的小型屋宇發展，而有關發展與鄰近地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。鑑於申請地點位處若干現有小型屋宇之間，可從寬考慮支持略為放寬地積比率及上蓋面積限制的建議。至於所收到的表示反對的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

143. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可的有效期至 二零二一年一月十三日 止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請人建議設置的化糞池，其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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/736 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉錦田公路以東第114約地段第1691號餘段(部分)及第1691號E分段和毗連政府土地進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制(由6米放寬至6.6米)，以及進行填土及挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PH/736號)

---

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

符展成先生	]	
	]	目前與景藝公司有業務往來
黎慧雯女士	]	

146. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符先生已暫時離席，黎女士亦已離席。

147. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一月三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的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/252A號)

---

149. 秘書報告，李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔加州花園共同擁有一間屋宇。由於李醫生的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

150. 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) 擬議的臨時農業用途(耕種)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到六份負面的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和三名個別人士提交，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 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬議的農業用途並非完全不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。擬議的農業用途(耕種)是以露天耕作形式運作，涉及搭建四座低矮構築物的擬議發展規模

與周圍的發展並非不相協調。根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C，申請地點位於濕地緩衝區內。由於擬議的臨時用途不會涉及任何填土／填塘、挖土工程、地盤平整工程、鋪築地面、河道改道或砍伐樹木工程，而且主要用作進行露天耕作，並會從毗鄰的河流後移至少 5 米，因此漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不反對這宗申請。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。相關政府部門的技術要求，可藉施加適當的規劃許可附帶條件來處理。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

151. 一名委員詢問在申請地點放置三個貨櫃的原因。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應說，據申請人所提供的資料，該三個貨櫃會用作管理員室、儲存工具／肥料和種子發芽區。

#### 商議部分

152. 一名委員關注到申請人打算在申請地點放置三個貨櫃，而農業用途一般不需有此安排。這名委員詢問小組委員會可否就這宗申請給予部分批准而不容許在申請地點放置貨櫃。主席回應時請委員參閱文件的繪圖 A-1，並說每個貨櫃的大小約為 2.5 米乘 6 米。他亦說，規劃許可通常是按照申請人所提交計劃的內容而批給的。委員備悉漁護署署長對申請地點的臨時構築物沒有意見。委員亦留意到將予批准的用途的規劃許可屬臨時性質，故對這宗申請沒有很大的意見。

153. 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，至二零二零年一月十三日止，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 二零一七年七月十三日 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；

- (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 二零一七年十月十三日 或之前)，落實滅火水源和消防裝置，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 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。」

154. 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 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/257 在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的  
新界元朗米埔米埔自然護理區基圍17(部分)  
闢設教育中心(固定水牛棚以作濕地管理教育)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-MP/257號)

---

155. 秘書報告，這宗申請由世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)提交。

侯智恒博士 — 為世界自然基金會保育顧問委員會成員

李國祥醫生 — 與配偶在米埔加州花園共同擁有一間屋宇

156. 由於侯博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他在會議討論此議項時暫時離席。由於李醫生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

157. 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) 擬闢設的教育中心(固定水牛棚以作濕地管理教育)；
- (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」)收到一份公眾意見書。該意見書由個別人士提交，表示支持這宗申請。主要支持理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。該固定水牛棚符合「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向。申請地點位於濕地保育區範圍內，而該固定水牛棚符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定，因為有助保存米埔自然保護區內濕地生境的生態價值。漁農自然護理署署長和環境保護署署長均對申請人提交的环境評估沒有負面意見。同一「具特殊科學價值地點」地帶內有四宗作類似用途的申請獲小組委員會批准，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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 二零二一年一月十三日 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。

160. 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。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席，侯智恒博士此時返回席上。]

#### 議程項目 45

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/251 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗南生圍青山公路(潭尾段)毗連第 104 約地段第 3566 號餘段及近燈柱 FA8260 的政府土地進行填土工程，以闢設通道通往一塊准許作農業用途的用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/251 號)

---

### 簡介和提問部分

161. 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) 進行填土工程，以闢設通道通往一塊准許作農業用途的用地；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會收到八份公眾意見書，包括五份支持這宗申請的意見，另外三份反對這宗申請的意見則來自新田鄉鄉事委員會和個別人士。主要支持和反對理由載於文件第 9 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請旨在提供必要的通道通往鄰近現有的准許作農業用途，並不與附近饒富鄉郊特色的用途不相協調。雖然申請地點涉及先前一宗被小組委員會拒絕的規劃申請，但申請人已因應相關政府部門的關注，提交了行車線分析圖、水力分析及結構分析，並且建議一些紓緩措施，以盡量減少施工時可能造成的負面環境影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意

見。至於收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至 二零二一年一月十三日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

「落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

164. 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、上水及元朗東何幹忠先生和唐寶煌女士、以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李美芬博士和楊瑞玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

#### 議程項目 46

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/331

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗牛潭尾第 104 約的政府土地  
臨時露天存放豬油缸(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/331 號)

---

165. 小組委員會備悉申請人已撤回這宗申請。

#### 屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生，以及高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

[蕭鏡泉先生及符展成先生此時返回席上。]

## 議程項目 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/311 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段興建分層樓宇，並略為放寬地積比率和建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/311C 號)

---

166. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下述委員已就此議項申報利益：

符展成先生	]	目前與景藝公司有業務往來
	]	
黎慧雯女士	]	

廖凌康先生	—	目前與劉志光公司有業務往來
-------	---	---------------

167. 小組委員會備悉黎女士已離席，並同意符先生及廖先生可以留席，因為他們並無參與這宗申請。

### 簡介和提問部分

168. 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) 擬興建分層樓宇，並略為放寬地積比率和建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署屯門地政專員表示，這宗申請所涉的擬議住宅發展違反有關地段的契約條件。房屋署署長對這宗申請沒有意見，但先前曾對一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/282)表示反對，因為申請地點侵佔新興路的公屋用地。雖然預計擬加設的半遮光設施在視覺上不會造成重大的負面影響，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為似乎有其他替代方法可達致同樣的遮光效果，因此無須透過申請額外總樓面面積以關設這類裝置。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」)收到七份公眾意見書，當中屯門鄉事委員會主席表示支持這宗申請。香港鐵路有限公司就這宗申請提出意見，而兩名個別人士亦表達意見。兩名屯門區議員反對這宗申請。主要意見及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，規劃署不支持這宗申請。擬把建築物高度由 15 米略為放寬至 16.5 米，預料不會在視覺上造成重大的負面影響，因為與核准計劃相比，地面的建築物高度實際上會減少。至於放寬地積比率的建議，申請書並無提供資料，以證明有必要予以放寬，讓發展項目能採用較具創意的設計以配合地盤的特點，而且亦似乎有其他可採用的替代方法。由於申請人並沒有提出有力的規劃理據以支持略為放寬地積比率，而過往有關規劃區內亦無同類申請獲得批准，因此，批准這宗申請會立下不良先例。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

170. 一名委員詢問小組委員會可否批准放寬建築物高度但拒絕放寬地積比率限制。主席回應說，有關建議應按其規劃優點予以考慮，而城規會通常是按照申請人所提交的計劃而批給規劃許可。

171. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由如下：

「申請書並無提出有力的規劃理據，以支持略為放寬地積比率限制。批准這類放寬限制的申請會立下不良先例。」

## 議程項目 48

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/47

第 16 條申請編號 A/YL-PN/47(要求延期)  
擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界元朗  
上白泥第 135 約地段第 11 號(部分)、  
第 12 號(部分)、第 13 號(部分)、第 14 號及  
第 15 號和毗連政府土地  
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-PN/47 號)

---

172. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年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。

173. 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 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/530 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 256 號(部分)、第 258 號餘段(部分)及第 259 號經營臨時建築材料商店及批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/530 號)

---

### 簡介和提問部分

174. 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) 擬經營臨時建築材料商店及批發，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但相關政府部門表示尚未有任何計劃／已知的意向要落實申請地點的規劃用

途，而且地政總署表示申請地點並無涉及小型屋宇的申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一項先前獲批准作相同用途的規劃許可，但該規劃許可其後被撤銷。小組委員會曾批准兩宗涉及同一「政府、機構或社區」地帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

176. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，為期三年，至二零二零年一月十三日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

177. 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 50

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/531 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)及第 263 號(部分)經營臨時建築材料商店及批發(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/531 號)

---

### 簡介和提問部分

178 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) 擬議臨時建築材料商店及批發，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但相關政府部門表示尚未有任何計劃已知的意向要落實申請地點的規劃用途，而且地政總署表示申請地點並無涉及小型屋宇的申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」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；相關政府部門提出的技術關注事宜，可藉施加適當的規劃許可附帶條件予以處理；小組委員會曾批准一宗在同一「政府、機構或社區」地帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述評估亦相關。

179 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

180 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，至二零二零年一月十三日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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、拆卸或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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月內(即在 二零一七年七月十三日 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；

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

181 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 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/487            在劃為「綠化地帶」的新界屯門  
青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及  
一樓闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或  
現有靈灰安置所的擴建部分))  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/487B 號)

---

### 簡介和提問部分

182. 秘書報告，申請人於二零一七年一月五日及二零一七年一月十一日提交進一步資料，有關資料已在會上呈閱，供委員參考。申請人亦於其日期為二零一七年一月十一日的函件(亦已在會上呈閱)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。小組委員會備悉，有關處所涉及一宗擬作靈灰安置所用途並已撤回的申請。該宗申請其後在撤回之前，曾按申請人的要求批准延期數次，以便

申請人回應政府部門的意見。小組委員會 同意不應接納 申請人提出的延期要求，因為小組委員會曾於二零一六年九月十四日對上一次的會議中，決定不會批准這宗申請再延期。

183. 秘書又報告，陶氏家族一名成員在二零一七年一月十一日發出的電郵中，就這宗申請表達負面意見，該電郵已在會上呈閱，供委員參考。由於有關意見逾期提交，因此應視作不曾提交。然而，提意見人曾在法定公布期內提交類似意見，有關意見已納入有關文件供委員考慮。

184. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士請委員留意，當局已因應申請人所提交的進一步資料，再次徵詢政府部門的意見，有關意見已在會上呈閱，供委員參考。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) 闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署屯門地政專員表示，目前的靈灰安置所用途違反了契約條件，該專員保留權利根據契約條件採取適當的執法行動。運輸署署長不同意申請人提交的交通影響評估所作的結論，指有關靈灰安置所發展不會對申請地點附近的道路網絡造成負面的交通影響。警務處處長對道路安全問題，以及擬議交通和人潮管理措施表示關注，因為申請人並沒有行使擬議交通限制的法律權利及權力。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) 在三個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 2 649 份公眾意見書，當中包括 2 216 份對這宗申請表示支持、425 份表示反對，以及八份並無提供意見。在表示支持的意見當中，兩份來自一名屯門區議員，2 214 份來自個別人士。表示反對的意見書當中，兩份來自富盈軒業主立案法團、三份來自各界關注骨灰龕法案大聯盟、三份來自代表陶氏家族部分成員的律師事務所、一份來自

陶氏家族部分成員，以及 416 份來自個別人士。主要的支持及反對意見載於文件第 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。有關的靈灰安置所用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置所用途的新發展，但並無具備有力的規劃理據支持。雖然申請人提交的進一步資料已回應渠務署總工程師／新界北有關污水影響的意見，但申請人未能證明靈灰安置所用途不會對交通及行人安全造成負影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

186. 主席請委員留意有關挑戰青雲觀堂司理法律地位的事宜，現正由法庭審理，另一問題是提交申請的司理是否已履行「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。他請委員參閱文件第 10.1.17(c)段，並說民政事務總署屯門民政事務專員已確認提交申請的司理，是該堂的司理。根據先前尋求的法律意見，就「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定而言，該堂的司理可視為有關處所的唯一「現行土地擁有人」。

187. 經商議後，小組委員會 決定 拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 靈灰安置所用途不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置所用途的新發展。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 申請人未能證明靈灰安置所用途不會對該區的交通和人流造成負面影響，亦未能證明擬議交通及人潮管理計劃切實可行；以及
- (c) 批准這宗申請會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的交通和行人安全造成負面影響。」

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1062 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 3043 號(部分)、第 3044 號(部分)、第 3051 號(部分)、第 3052 號、第 3053 號(部分)、第 3054 號、第 3055 號(部分)、第 3056 號 A 分段(部分)、第 3056 號 B 分段(部分)、第 3057 號、第 3058 號(部分)、第 3059 號、第 3060 號、第 3061 號、第 3062 號(部分)、第 3063 號(部分)、第 3072 號(部分)、第 3108 號(部分)、第 3144 號(部分)、第 3200 號餘段(部分)、第 3207 號(部分)、第 3208 號、第 3209 號餘段(部分)、第 3210 號(部分)、第 3211 號餘段(部分)及第 3213 號 B 分段餘段(部分)  
闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/1062 號)

---

188. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任職股東的一間公司於廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心，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，因為申請地點附近(最接近的民居距離申請地點約 46 米)及沿通道(流浮山道)的地方有易受影響用途，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(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，一名個別人士對這宗申請沒有意見，另一名個別人士則表示反對。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時尚未有任何計劃／已知的意向要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，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途；擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門提出的技術關注事宜，可藉落實相關的規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長因為擔心會造成環境滋擾而不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。小組委員會曾批准六宗在同一「綜合發展區」地帶內的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述規劃評估亦相關。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 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，至二零二零年一月十三日止，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回收、清洗、修理、拆卸或工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年七月十三日或之前)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(即在二零一七年十月十三日或之前)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，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年七月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年十月十三日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年七月十三日或之前)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(即在二零一七年十月十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年七月十三日或之前)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
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

192. 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。

[伍穎梅女士於此時離席。]

## 議程項目 53

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/821 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 1318 號餘段(部分)、第 1319 號(部分)、第 1320 號 A 分段、第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段(部分)、第 1321 號 B 分段、第 1322 號、第 1323 號(部分)、第 1325 號(部分)、第 1326 號及第 1327 號和毗連政府土地闢設臨時植物苗圃及經營商店及服務行業(植物零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/821 號)

---

### 簡介和提問部分

193. 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) 擬闢設臨時植物苗圃及經營商店及服務行業(植物零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，一份來自香港觀鳥會，另一份來自一名個別人士。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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請的

用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶和「未決定用途」地帶的規劃意向，該申請地點並無已知的長期發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。相關的政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面的意見。相關政府部門的技術要求可藉施加適當的規劃許可附帶條件予以處理。小組委員會曾批准 11 宗在同一個「住宅(丙類)」地帶和「未決定用途」地帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

195. 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，至二零二零年一月十三日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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；
- (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工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保護在申請地點西南角的現有竹叢，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 在三月起至八月(首尾兩個月包括在內)鷺鳥繁殖季節內的任何時間，不得在申請地點進行地盤平整和建築工程(包括在申請地點內豎設圍欄／圍板、填

土／挖掘工程、闢設排水設施及豎設構築物以及在申請地點周邊種植新樹木)，以保護附近的鷺鳥林，有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (f) 在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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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九個月內(即在 二零一七年十月十三日 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；
- (o) 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(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 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。」

196. 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 54**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/229            擬在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗  
大樹下東路第 120 約地段第 1828 號餘段、  
第 1831 號(部分)、第 1832 號 A 分段及  
第 1832 號餘段(部分)經營臨時食肆(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL/229 號)

---

簡介和提問部分

197. 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) 擬經營臨時食肆，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請地點內和緊連北面土地上的原本植物和樹木已消失，並已對景觀造成影響。申請人尚未有提交美化環境建議，以緩解景觀資源的損失。批准這宗申請，可能會鼓勵同類申請地點在取得規劃許可之前便改動申請地點，累積影響所及，會損害該區的整體景觀特色。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來自市民大眾的公眾意見書，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——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該項臨時用途可予容忍六年。雖然擬議的用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示現時並無計劃把該申請地點發展為公眾休憩用地。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途和發展規模與周邊的用途並非不相協調。相關的政府部門不反對這宗申請，或對這宗申請沒有負面的意見。相關政府部門的技術要求，可藉施加適當的規劃許可附帶條件予以處理。至於所收到的負面公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

198. 一名委員詢問為何申請人申請為期六年的臨時規劃許可，而非像其他申請所通常批給的三年，高級城市規劃師／屯

門及元朗西區裕倫先生回應說，申請地點位於一個新市鎮的分區計劃大綱圖(即元朗分區計劃大綱核准圖)內。因為「食肆」屬「休憩用地」地帶的第二欄用途，該名申請人事實上可申請永久的規劃許可。據申請人表示，基於業務考慮因素，擬申請為期六年的臨時性質規劃許可。

#### 商議部分

199. 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，有效期為六年，至二零二三年一月十三日止，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，每日不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十月十三日 或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政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 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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；
- (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 二零一七年十月十三日 或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年七月十三日 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 二零一七年十月十三日 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)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(c)、(d)、(e)、(f)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知，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。」

200. 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。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及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 55

其他事項

201. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。