

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一七年九月八日下午二時三十分舉行的

第 587 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

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

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

署理環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

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

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

李美辰女士

簡兆麟先生

侯智恒博士

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
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二零一七年八月二十五日第 586 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」)二零一七年八月二十五日第 586 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBN/8 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》及《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》，把位於西貢清水灣第 243 約地段第 71 號、第 72 號、第 75 號及第 76 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/8 號)

3. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

— 目前與領賢公司有業務往來

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/19

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM/33》把位於屯門掃管笏第 374 約
地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、
第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號、
第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、
第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地的
申請地點由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社
區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/19A 號)

7. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來

黎庭康先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來

8. 小組委員會備悉，符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月三十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，以回應有關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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，小組委員會已給其最多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，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／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/72

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢
峯徑篤第 212 約地段第 49 號 A 分段
第 3 小分段(部分)及第 49 號 A 分段餘段(部分)
作臨時私人游泳池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/SK-HH/72 號)

簡介和提問部分

11. 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) 為批給作臨時私人游泳池用途(規劃申請編號 A/SK-HH/62)的規劃許可續期三年；

[梁慶豐先生於此時到席。]

- (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」)並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就有關臨時用途的規劃許可續期三年。與先前的核准計劃比較，有關建議維持不變。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無改變。儘管擬議游泳池不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議游泳池屬臨時性質，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。鑑於擬議發展屬臨時性質，且規模細小，預計不會對周邊環境的現有景觀、交通及基礎設施供應造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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，由二零一七年九月十三日至二零二零年九月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年三月十三日或之前)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；；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年六月十三日或之前)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；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (d) 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。」

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

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、楊倩女士、陳卓玲女士及黃錦鳳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/118 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約
西澳村第 167 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/MOS/118 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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」)不支持這宗申請，因為當局於二零一七年四月收到一宗涉及在有關用地違例伐木的投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點內及／或外的植物在提交這宗申請前已被清除，以便闢設／擴闊連接申請地點的一條區內路徑。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請前修改有關用地。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀資源及特色造成負面影響。由於擬議屋宇的覆蓋範圍涵蓋整塊用地，已沒有空間在申請地點內進行環境美化。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，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園、創建香港和個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除植物，影響區內現有的自然景觀。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區實際環境的整體質素及景觀質素下降。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

16. 一名委員詢問現時這宗申請與先前附近獲核准的小型屋宇申請有何不同。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙

先生回應說，雖然有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型發展的土地普遍供不應求，但現時這宗申請與已獲核准的個案不同，因為擬議發展會對周邊地區造成負面的景觀影響，故不符合臨時準則。

商議部分

17. 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「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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
- (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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」，因為擬議發展涉及砍伐樹木，影響區內現有的天然景緻；以及
- (d) 批准這宗申請會為「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批准，累積影響所及，會令該區實際環境的整體質素及景觀質素下降。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

第 A/NE-TT/1A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[黎慧雯女士此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員對這宗申請有保留，因為該署持續收到關於申請地點和毗連的地方有違例地盤平整工程的投訴，而且該處有一條違例闢設的小路。地政總署正對該違例小路採取土地管制行動。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為較為合適的做法是讓植物自然再生，以修復該處的生態。批准這宗申請或會為破壞政府土地環境的同類非法行為立下不良先例，鼓勵人進一步破壞林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點內的植物已被清除。批准這宗申請會為在取得規劃許可之前清除植物的同類個案立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的景觀資源和特色造成不良影響。現時沒有正式通道接達申請地點，因此預料興建擬議的新界豁免管制屋宇須進一步清除植物。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」)收到四份公眾意見書。這些意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。由於高塘的「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。批准這宗申請會為該區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，會對該區的自然環境和景觀特色造成不良影響。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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「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規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為

擬議發展會涉及清除現有天然植被及影響現有的自然景觀；

- (d) 高塘的「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；以及
- (e) 批准這宗申請會為該區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，會對該區的自然環境和景觀特色造成不良影響。」

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TT/2 擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘
第 289 約地段第 483 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TT/2 號)

A/NE-TT/3 擬在劃為「綠化地帶」的大埔高塘
第 289 約地段第 483 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TT/3 號)

21. 由於這兩宗申請性質類似(同屬興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點接近，都是在同一「綠化地帶」內，因此小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二十九日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

23. 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。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/611 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村龍丫排第 18 約地段第 207 號興建屋宇(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/611A 號)

24. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八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，以回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就申請要求延期。

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，小組委員會已給其最多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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/616 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔寨𤿵第 10 約地段第 408 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/616 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具潛力作農業用途。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。這些意見書由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。由於寨𤿵及禾寮的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」

地帶內，會較為合適。二零一五年，城市規劃委員會經覆核後駁回了一宗涉及申請地點西鄰而規劃情況相似的同類申請(編號 A/NE-LT/530)。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。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) 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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/631 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山州第 21 約地段第 495 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/TP/631 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。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。這些意見書由創建香港和兩名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬建的小型屋宇與周邊地區饒富鄉郊特色的環境並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展不大可能會對周邊地區的交通、環境、景觀、排水、排污和土力造成不良影響，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請亦符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在半山州村的「鄉村式發展」地帶內。申請地點涉及先前一宗興建小型屋宇的申請(編號 A/TP/437)，該宗申請於二零零九年獲小組委員會批准。自該宗申請獲批准以來，區內的規劃情況沒有重大改變。由於地政總署處理該小型屋宇批建申請的程序已進入較後階段，這宗申請或可獲從寬考慮。二零零四至二零零九年間，在同一「綠化地帶」內申請地點附近有六宗興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，主要的理由是該些申請符合「臨時準則」。至於收到的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

30. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 被小組委員會拒絕的四宗興建小型屋宇的同類申請的詳情；
- (b) 現時這宗申請的主要考慮因素；
- (c) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內的百分比；
- (d) 申請人在二零零九年獲小組委員會批給規劃許可後，為何沒有興建小型屋宇；以及
- (e) 現時這宗申請與最近被小組委員會拒絕的申請(編號 A/TP/623，於二零一七年四月被拒絕)有何不同之處。

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應如下：

- (a) 四宗同類申請(編號 A/TP/334、416、448 及 623)分別於二零零四年、二零零九年、二零一零年和二零一七年被小組委員會拒絕，主要原因是這些申請不符合「臨時準則」，因為有關的申請地點和覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，以及／或擬議發展會對周邊地區的景觀有不良影響；
- (b) 現時這宗申請擬建的小型屋宇，有 58.2% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內。由於申請地點涉及先前一宗興建小型屋宇的申請(編號 A/TP/437)，而該宗申請於二零零九年獲小組委員會批准，因此現時這宗申請或可獲從寬考慮；
- (c) 根據地政總署大埔地政專員的意見，大埔地政處於二零一零年向申請人批出興建小型屋宇的許可。不過，申請人須履行若干規定，才可簽立小型屋宇批

建契約。有關的小型屋宇發展的規劃許可有效期於二零一三年屆滿；以及

- (d) 如文件圖 A-2a 所顯示，編號 A/TP/623 的申請擬建的小型屋宇，有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶外。此外，該宗申請被拒是因為考慮到擬議發展涉及清除天然植被，而且「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。

商議部分

32. 一名委員認為，由於申請地點涉及先前一宗獲小組委員會批准的小型屋宇申請，而申請人自獲批規劃許可以來一直致力履行地政總署的要求，因此這宗申請可獲從寬考慮。

33. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 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。」

34. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/632 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 約地段第 947 號 B 分段及毗連政府土地興建屋宇
(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/632 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬建的小型屋宇與周邊地區饒富鄉郊特色的環境並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展不大可能會對周邊地區的交通、環境、景觀、排水、排污及土力造成不良影響，而且相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請亦符合「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」)，

因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於黃魚灘的「鄉村範圍」內。申請地點涉及先前一宗獲批准作相同用途的申請(編號 A/TP/445)。自該宗先前的申請在二零一零年獲批准以來，除了用地界線和擬建小型屋宇的覆蓋範圍略有調整外，規劃情況沒有重大改變。由於地政總署處理該小型屋宇批建申請的程序已進入較後階段，這宗申請或可獲從寬考慮。二零零六年至二零一四年間，在「綠化地帶」內申請地點附近共有 11 宗同類申請獲小組委員會批准，主要的理由是該些申請符合「臨時準則」。至於收到的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

「(a) 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；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。」

38. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/632 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
粉嶺軍地村第 83 約地段第 691 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-LYT/632 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士請委員留意，文件第 11.4 段有一處打字錯誤，該頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，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一幢小型屋宇，故可予容忍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份關於這宗申請的公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。創建香港則表示反對這宗申請。主要的支持意見和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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇靠近東面和西面的現有村屋，與主要是村屋和常耕／休耕農地的周邊地區並非不協調。這宗申請符合「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」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在軍地村的「鄉村式發展」地帶內。申請地點十分接近軍地村現時的鄉村中心區。此外，申請地點涉及先前一宗在二零一三年七月獲小組委員會批准發展小型屋宇的申請（編號 A/NE-LYT/510）。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。在二零零四至二零一七年期間，申請地點附近合共有 16 宗同類申請獲小組委員會批准，主要的考慮因素是該等申請符合「臨時準則」。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；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；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。」

42. 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 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/633 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 10 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/634 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的粉嶺馬尾下村第 46 約地段第 162 號 B 分段第 11 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-LYT/633 及 634 號)

43. 由於這兩宗申請的性質類似(同屬興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點接近，都是在同一「農業」地帶及「綠化地帶」內，因此小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為有關用地由苗圃公園佔用，而且具復耕潛力。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」)就每宗申請收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，而粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見。一名個別人士反對這兩宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展與附近主要為休耕農地和村屋的土地用途並非不相協調。擬議發展符合「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% 在馬尾下村的「鄉村範圍」內。這兩宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為用地非常接近現有的馬尾下村，而且必須滿足原居村民的需求。擬議發展不會對周邊地區的景觀造成重大的負面影響。申請地點涉及先前獲批准的規劃申請編號 A/NE-LYT/459 及 460(各興建一幢小型屋宇)，小組委員會於二零一二年批准有關申請，但有關規劃許可於二零一六年停止生效。兩個申請地點十分接近馬尾下村的現有鄉村中心區，小組委員會曾批准 16 宗位於／部分位於該「農業」地帶及「綠化地帶」附近的同類申請。這些屋宇落成後將在該區形成一個新的鄉村羣。自該等同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有任何重大改變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

45. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

46. 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。這兩項規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

47. 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 17 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/3 在劃為「農業」地帶的上水文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 474 號、第 475 號餘段、第 476 號 A 分段餘段、第 477 號 A 分段餘段(部分)及第 518 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、器材及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MKT/3B 號)

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾於二零一七年七月二十一日為回應運輸署的意見提交進一步資料，包括回應部門意見表和支持申請的資料。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/124 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1594 號 D 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/125 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第 91 約地段第 1511 號 J 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/124 及 125 號)

50. 由於兩宗申請性質類似(同屬興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點接近，都是同一「農業」地帶內，因此小組委員會同意可一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這兩宗申請，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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點長滿草，而且在附近亦有活躍的農業活動。由於申請地點有

道路可接達，而且有水源供應，因此具農業復耕的潛力。其他相關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」)就每宗申請收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，而上水區鄉事委員會主席則表示對申請沒有意見。創建香港及一名個別人士反對兩宗申請。主要的支持意見和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 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不相協調，後者主要是村屋、臨時構築物及空置／休耕農地。擬議發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍坐落在雞嶺村的「鄉村範圍」內，以及「鄉村式發展」地帶內可提供的土地不足以應付尚未滿足的小型屋宇需求和日後的小型屋宇需求預測。擬議發展對周圍地區的景觀不會造成重大的負面影響。申請地點十分接近雞嶺現有鄉村中心區，附近亦有已獲批准的小型屋宇申請。這些屋宇落成後將在該區形成一個新的鄉村羣。從二零零一年至二零一七年，小組委員會共批准了 93 宗在申請地點附近在同一「農業」地帶內的同類申請。自批准該等同類申請後，區內的規劃情況一直沒有任何重大改變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

52. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

53. 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。這兩項規劃許可有效期至二零二一年九月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關

許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、楊倩女士、陳卓玲女士及黃錦鳳女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、楊女士、陳女士及黃女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/14

為批給在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水天平山第 51 約的政府土地作臨時「復康巴士停車場」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/FLN/14 號)

55. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月二十八日要求城市規劃委員會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

56. 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。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/451 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的
上水金錢村第92約地段第2031號餘段
關設臨時康體文娛場所(休閒農場)
連附屬私家車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/451A號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 擬關設的臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬私家車泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見書。有兩份是由公眾人士提交，其中一份表示支持這宗申請，另一份則表示對這宗申請沒有意見。其餘五份意見書由創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和兩名公眾人士提交，表示反對這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬闢設的休閒農場旨在提供康樂場地，並非與「綠化地帶」的規劃意向完全不符。擬議的發展沒有違反城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議用途的規模與周圍地區並非不相配合，而且不會對交通、環境、排污、排水和供水造成不良影響。由於擬議用途不須進行地盤平整工程、填土、挖土或大規模清除現有的天然植被，預計不會對視覺、現有的樹木和天然景觀特色，以及現有和計劃闢設的基礎設施造成不良影響。至於所收到的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

58. 一名委員詢問休閒農場與非休閒農場的分別，以及擬闢設的休閒農場所涉的規劃考慮因素和會帶來的影響。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，休閒農場主要是作康樂用途，非休閒農場則一般用來種植農作物，根據法定圖則所採用的詞彙釋義視為農業用途。在交通影響方面，休閒農場一般會帶來更多車流。不過，就這宗申請而言，根據申請人所提供的資料，該休閒農場每天的使用者不會多於五人次，每天的車流不會多於四架次。運輸署署長考慮申請人所提供的資料後，認為擬議的發展可予容忍。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點填土；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至鄉村小徑或倒車進出鄉村小徑；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除了私家車外，其他車輛不得進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)，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；

- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)和(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；
- (l) 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)、(h)、(i)和(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。」

60. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/570

在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 956 號餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(電動遙控車場及附屬設施)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/570 號)

61. 小組委員會備悉，申請人的代表人於二零一七年八月二十二日要求城市規劃委員會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，以回應相關部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/571 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
大江埔第 110 約地段第 3 號 D 分段及
第 8 號 K 分段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-KTN/571 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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」)收到五份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、創建香港及三名公眾人士。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議的臨時休閒農場大致上符合「農業」地帶的規劃意向，擬議發展與周邊主要為農地、住宅構築物／居所、休閒

農場及空置土地／荒地的土地用途並非不相協調。鑑於擬議發展的細小規模及性質，不大可能會對附近地區的交通、環境或排水造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶涉及休閒農場用途的七宗同類申請。至於所收到的公眾意見，上文所載的規劃評估亦相關。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月八日止，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；
- (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(即在二零一八年三月八日或之前)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(即在二零一八年六月八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

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。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/572 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(書店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/572 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(書店)，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見，以及；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署署長認為有關的臨時用途可予容忍三年。鑑於發展的性質及規模，擬議的書店與周邊主要為住宅構築物／民居、零星的臨時用途及空置土地／荒地的土地用途並非不相協調。擬議發展不大可能構成嚴重的環境滋擾，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。小組委員會曾批准七宗在申請地點西南面涉及臨時商店及服務行業用途的同類申請。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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，至二零二零年九月八日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一八年六月八日或之前)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；
- (d) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

70. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/705 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗
錦田南第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及
第 2160 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/705C 號)

71. 秘書報告，這宗申請由明崇發展有限公司提交，該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)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 — 目前與恒基公司、弘達公司和莫特公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與恒基公司、弘達公司和莫特公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司有業務往來；而其家人在錦田南長莆村擁有一間屋；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐獻；
- 侯智恒博士] 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒
] 基公司主席一名家人的捐獻；
- 梁慶豐先生]
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐獻；
- 李國祥醫生 — 現為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來。

72. 小組委員會備悉，符展成先生、黎庭康先生、鄒桂昌教授、李美辰女士和侯智恒博士因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而上述委員並無直接參與申請；小組委員會同意他們可留在席上，但黎慧雯女士不應參與討論。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間進一步澄清、回應和處理環境保護署署長的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人於二零一七年四月二十日、二零一七年六月一日、二零一七年七月十四日和二

零一七年八月二十二日提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

74. 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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/743 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田
錦田公路第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、
第 356 號餘段、第 356 號 B 分段(部分)、
第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、
第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號及
第 364 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTS/743A 號)

75. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一間屋。由於黎慧雯女士的家人擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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(最近離申請地點約 20 米)有易受影響的用途，即民居／構築物，預期會造成環境滋擾。申請地點涉及與噪音和廢物有關而查明屬實的五宗環境投訴。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點已鋪築地面，而其復耕潛力低。就這宗申請批予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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但可藉施加相關的規劃許可附帶條件，解決環保署署長對環境事宜的關注。申請地點涉及九宗有關臨時露天貯物、汽車修理工場及五金回收場用途的先前申請，其中五宗申請由不同的申請人提出，申請用途與目前的申請用途相同，而小組委員會於二零零零年至二零一三年期間在有附帶條件的情況下批准有關申請。關於收到的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零二零年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點洗車或噴漆；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養維修申請地點現有的邊界圍欄；
- (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(即在二零一八年三月八日或之前)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(即在二零一八年六月八日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養維修在申請地點裝設的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

79. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/749 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1486 號 C 分段(部分)及毗連政府土地作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/749 號)

80. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一間屋。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士家人擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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/YL-MP/264 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔青山公路(米埔段)第 104 約地段第 2907 號 C 分段餘段、第 2908 號餘段(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/264 號)

83. 秘書報告，李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在元朗米埔加州花園共同擁有一間房屋。由於李國祥醫生與配偶共同擁有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。

84. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一七年九月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士及黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。林女士及黃女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 29

[公開會議]

擬修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/17 號)

86. 秘書報告，擬就《唐人新村分區計劃大綱核准圖》(下稱「大綱圖」)作出的其中兩項修訂，旨在為香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署提供方便，以進行兩項擬議公營房屋發展。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
以民政事務總署總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長為香港房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 黎慧雯女士 |] |
| 候智恒博士 |] 目前與房委會有業務往來
] |
| 梁慶豐先生 | — 為香港房委會投標小組委員會委員 |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 符展成先生 |] |
| 廖凌康先生 |] 過往與房委會有業務往來
] |

87. 小組委員會備悉，符展成先生、黎庭康先生及候智恒博士因事未能出席會議。

88. 秘書報告，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所採用的辦事程序與方法，由於擬議公營房屋發展是規劃署建議就大綱圖作出修訂所涉及的事項，主席及上述委員就此議項申報的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

89. 下列規劃署及土木工程拓展署的代表及顧問獲邀到席上：

- 林智文先生 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
- 區裕倫先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西 1
- 陳卓榮先生 — 土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2
- 陳國樑先生]
] 土木工程拓展署高級工程師
- 周少康先生]
- 鄧思威先生]
] 奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)
- 李韻玲女士]
- 李沛鴻先生 — 弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)
- 鄭志明先生 — 英環香港有限公司(下稱「英環公司」)
- 勞智行先生 — 博威工程顧問有限公司

90. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生請委員留意，已在會上提交有關文件的一頁替代頁，以及提交二零一七年六月二十七日與元朗區議會舉行會議的會議記錄摘要，以供委員閱覽。林先生繼而借助投影片，簡介詳載於文件的擬議修訂，要點如下：

擬議修訂的背景

- (a) 政府一直進行各項土地用途檢討工作，並會把無須再作原擬用途的合適土地改劃，以作房屋發展。現已覓得朗天路以西及唐人新村交匯處以北的一幅土地(下稱「朗邊用地」)，以及丹桂村配水庫以南的另一幅土地(下稱「丹桂村用地」)已確定作公營房屋發展；

就圖則所顯示的事項作出的擬議修訂項目

- (b) 修訂項目 A1 項－把朗邊用地(約 10 公頃)由主要為「休憩用地」地帶及「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便進行擬議的公營房屋發展，其最高地積比率為 6.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 155 米。擬議公營房屋發展可提供約 11 700 個住宅單位，預計人口約為 32 900 人。第一期及第二期工程將分別於二零二四／二五年及二零二八／二九年完成；
- (c) 修訂項目 A2 項－把約 310 平方米的一小塊土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便略為調整界線，以反映現有的住宅發展(朗逸豪園)。
- (d) 修訂項目 B 項－把丹桂村用地(約 10.6 公頃)由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以便進行擬議的公營房屋發展，其最高地積比率為 6.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 205 米。擬議的公營房屋發展可提供約 7 400 個住宅單位，預計人口約為 20 600 人。該項目將於二零二八／二九年完成；
- (e) 修訂項目 C 及 D 項－藉此機會把兩幅土地(即沙井路的一塊土地及柏巒南面一塊包含兩個部分的土地)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶；該兩幅土地涉及先前獲小組委員

會同意的兩宗第 12A 條規劃申請（編號 Y/YL-TYST/5 及 Y/YL-TYST/6）。

技術評估

- (f) 土木工程拓展署已展開兩項可行性研究（即「元朗朗邊發展的工地平整及基礎設施工程－可行性研究」（下稱「朗邊研究」）及「元朗丹桂村附近發展的工地平整及基礎設施工程－可行性研究」（下稱「丹桂村研究」），以確定其技術可行性。擬議公營房屋發展在適當的改善和緩解措施的配合下，不會對周邊地區的交通、環境、基礎設施、土力工程、景觀和視覺及空氣流通造成無法克服的影響；

就圖則《註釋》作出的擬議修訂項目

- (g) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，加入「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的「備註」，以反映擬議公營房屋發展的地積比率限為 6.5 倍及建築物高度分別限為主水平基準上 155 米及主水平基準上 205 米；
- (h) 修訂「綜合發展區」、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶《註釋》的「備註」中有關計算管理員宿舍地積比率或上蓋面積的豁免條款，以符合《法定圖則註釋總表》；

徵詢政府部門的意見

- (i) 政府相關決策局和部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見；

公眾諮詢

- (j) 當局於二零一七年五月二十四日就擬議修訂項目諮詢屏山鄉事委員會（下稱「屏山鄉委會」）。從交通運輸角度而言，屏山鄉委會的委員普遍反對擬議的

公營房屋發展。受影響的丹桂村村民要求擬議公營房屋發展範圍剔除位於丹桂村用地西北部的現有村屋；

- (k) 當局於二零一七年二月二十一日及二零一七年六月二十七日就擬議修訂項目諮詢元朗區議會。元朗區議員普遍反對朗邊用地及丹桂村用地的擬議公營房屋發展，主要理由是人口增加會令現有交通擠塞問題惡化、「綠化地帶」不適合房屋發展，而且當局也沒有提出安置／補償方案以供討論；以及
- (l) 規劃署、土木工程拓展署、房屋署及地政總署參加了於二零一七年六月二十三日與丹桂村村民舉行的諮詢會議。村民不反對增加公營房屋供應以紓緩香港的房屋短缺問題，條件是不會影響基層以及「不遷不拆」。受影響的村民要求擬議房屋發展範圍剔除丹桂村用地西北部的現有村屋。

[梁慶豐先生於此時離席。]

91. 土木工程拓展署總工程師陳卓榮先生及土木工程拓展署高級工程師陳國樑先生借助投影片，就交通方面作出簡介，要點如下：

朗邊用地

- (a) 為配合公營房屋發展，當局建議就現有基礎設施進行多項改善工程，包括興建兩條新支路，即一條由唐人新村交匯處至孖峯嶺路，而另一條則由孖峯嶺路至朗天路、把讓路線改為合流車道，以供車輛在朗天路天橋底掉頭，以及興建一個可供八輛的士及九輛巴士停泊的公共運輸交匯處；
- (b) 為朗邊公營房屋發展第一期及第二期闢設經朗天路、青山公路及元朗公路(唐人新村交匯處及博愛交匯處)往元朗市中心、屯門和九龍的出入口；

丹桂村用地

- (c) 為配合公營房屋發展，當局擬在丹桂村用地興建一個新的公共運輸交匯處；
- (d) 擬沿元朗公路南面興建一條新的行車通道，把公營房屋發展連接至西面順達街的現有道路網絡及東面的天水圍西交匯處；以及在公營房屋發展與周邊地區之間闢設行人通道；以及
- (e) 擬在順達街與青山公路－洪水橋段交界處進行改善工程，准許車輛從順達街(北行)右轉駛入青山公路；

兩幅公營房屋發展用地

- (f) 展示兩項公營房屋發展日後道路網絡主要道路的行車流量與容車量比率，以表明大多數主要道路的容量尚未達到飽和；
- (g) 摘要陳述從擬議公營房屋發展步行及乘接駁巴士往輕便鐵路及西鐵站所需的時間，以說明前往鐵路站的暢達程度。

92. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 兩塊用地的現時狀況、用地周圍的現有用途，以及擬議公營房屋發展與周邊發展的協調情況；
- (b) 擬議公營房屋發展的規劃考慮因素／影響，尤其是對周邊地區造成的環境、噪音及視覺影響；
- (c) 擬議公營房屋發展是否會提供街市設施；
- (d) 顧問所進行的交通運輸影響評估是否已顧及元朗南其他已計劃及已落實進行的發展項目的累積交通影響；以及

- (e) 擬議的交通安排(包括改善現有道路網絡及提升公共運輸服務及容量)，以應付擬議公營房屋發展新人口所帶來的額外需求。

93. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出以下的回應：

- (a) 擬議朗邊公營房屋發展第一期，位於現時為朗邊中轉房屋所佔的用地，而第二期則主要位於現時主要作工場用途的臨時構築物所佔用的綜地，當中亦有零散的民居。有關在用地範圍發現零散的民居方面，地政總署表示並沒有關於用地內有認可鄉村的任何記錄；
- (b) 二零一四年的《施政報告》載述，住宅發展現時准許的最高住用地積比率，可因應情況增加約百份之二十，以配合對房屋的迫切需要，而新市鎮發展密度第 1 區的最高住用地積比率則可增至最高 6 倍。由於有關用地位於新市鎮毗鄰，而善用有限土地資源十分重要，故建議把擬議公營房屋發展的住用地積比率訂為 6 倍是恰當的；
- (c) 近元朗市中心的「住宅(乙類)」地帶的現有發展主要為住宅樓宇，建築物高度限為 25 層，而緊接朗邊用地西面的地方劃為「住宅(乙類)1」地帶，現為樓高四至五層的低密度住宅發展。朗邊用地公營房屋發展的擬議建築物高度介乎四十至四十九層，較周邊地區的建築物為高。雖然如此，在採取適當緩解措施後，擬議的朗邊公營房屋發展在視覺方面會造成輕微的不良影響，但可以接受；
- (d) 至於丹桂村用地的擬議公營房屋發展，該處的高山可作為擬議發展的天然背景。縱使建議的建築物高度較周邊的發展為高，但從各公共瞭望點攝取的景觀電腦合成照片顯示，擬議丹桂村公營房屋發展所造成的不良視覺影響輕微，在採取緩解措施後，影響可以接受；

- (e) 技術評估是按照房署擬備的擬議公營房屋發展指示布局設計而進行。根據初步環境評審，在採取適當的緩解措施後，不會有無法克服的環境影響。有關噪音影響方面，房署會將會為設計建築物平面圖而展開環境評估研究，並採用適當的建築設計，以確保符合環境保護署的相關規定；以及
- (f) 擬議公營房屋發展會因應適當情況提供購物設施，包括街市，而所需提供的數量會視乎房屋署的詳細設計而定。此外，亦有其他鄰近地區的現有街市(例如洪福邨及元朗新市鎮)可供區內居民使用。

94. 土木工程拓展署總工程師陳卓榮先生及土木工程拓展署高級工程師周少康先生及陳國樑先生亦作出以下的回應：

- (a) 有關兩幅用地的現時狀況，根據土地勘測，朗邊用地範圍內約有 100 個構築物，大多屬臨時性質，現有用途主要為工業作業。另一方面，丹桂村用地全部坐落政府土地範圍內，有部分為一些供現有丹桂村作住宅用途的構築物所佔用。如丹桂村村民於二零一七年五月二十四日屏山鄉委會會議上所聲稱，該處約有 20 個民居；
- (b) 當局曾進行一項空氣流通評估(專家評估)，評估報告建議，擬議公營房屋發展的詳細設計應包括：為丹桂村用地採取空氣流通緩解措施(包括把元朗公路後移，以作為主要的通風廊)，以及訂立適當的建築物間距；
- (c) 交通運輸影評估已顧及區內所有已計劃及已落實進行的公共發展項目以及已落實進行的私人發展項目；
- (d) 藉着把列車車廂由七卡增至八卡、提升鐵路訊號系統、在繁忙時間把列車班次由每小時二十一班增至二十八班，以及改善人潮控制及管理措施，西鐵的載客量會逐步增加達百分之六十。估計兩項公營房屋發展新人口所帶來的額外需求只佔西鐵新增載客

量的百分之三。因此，西鐵應有足夠容量可應付日後新界西北的擬議公營房屋發展和其他已計劃／已落實進行的發展項目所帶來的需求。至於輕便鐵路方面，運輸及房屋局一直與政府相關部門聯繫，考慮有關把元朗市中心現有輕鐵路軌其中一個行車方向改道的建議，以期騰出更多空間供路面交通使用；以及

- (e) 新界居民普遍選擇點到點路面交通服務。屯門西繞道及十一號幹線分別暫訂於二零二六年及二零三一年完工，預計屆時會為元朗南地區提供更多前往市區的巴士服務。此外，運輸署會繼續與公共運輸營辦商聯絡，以期提升日後的公共運輸服務。

朗邊用地

95. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 該用地與元朗市中心之間行人和車輛的連接程度；
- (b) 擬議的公共運輸交匯處及擬議發展的第二期會否共用同一出入口，令公共運輸交匯處更為擠塞；以及
- (c) 擬議的單車徑和道路交通會否分層而設。

96. 土木工程拓展署高級工程師陳國樑先生作出以下的回應：

- (a) 為加強用地與元朗市中心之間的車輛連接，建議為擬議的朗邊公營房屋發展第一期及第二期設獨立的出入口。第一期的出入口會設於青山公路－屏山段，並連接青山公路－元朗段，通往元朗市中心。另一方面，來自第二期的車輛可使用朗天路的出入口，經青山公路－元朗段接達元朗市中心；以及
- (b) 至於行人網絡連接方面，建議擬闢設兩條高架行人天橋(即跨越青山公路－屏山段及跨越朗天路)，以及一條由朗天路通往山下路(跨越元朗西明渠)的地

面行人橋。此外，還會提供一個連貫的單車徑網絡。

97. 奧雅納公司的鄧思威先生亦作出以下的回應：

- (a) 縱使公共運輸交匯處及第二期的擬議出入口同位於朗天路，當局會為公共運輸交匯處及擬議的公營房屋發展闢設分隔的行車線；以及
- (b) 擬議的單車徑不會分層而設，騎單車人士在橫過公共運輸交匯處的出入口必時須下車。

丹桂村用地

98. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 各擬議公營房屋發展的平台高度差距，以及會否提供自動梯及電梯；
- (b) 車輛通道的建築費用；以及
- (c) 鑑於用地位處斜坡，須進行大規模的工地平整工程，工地平整和建築費用會否遠較其他公營房屋計劃所需費用為高。

99. 土木工程拓展署總工程師陳卓榮先生作出以下的回應：

- (a) 擬議發展會有三個不同高度的平台，由主水平基準上 40 米至主水平基準上 80 米不等。房屋署在進行詳細設計階段時會考慮在房屋發展範圍設置自動梯／電梯；
- (b) 新的車輛通道主要會設在路面，只有少部分會建在高架構築物上。車輛通道的建築費用與其他工務計劃的費用相近。該通道西端會連接順達街，東端則連接天水圍西交匯處，這樣如車輛通道有任何阻塞，來往公營房屋發展的交通也不受阻；以及

- (c) 工地平整費用主要包含削切斜坡的費用；鑑於用地情況特殊，平整工程實屬必要。估計每一住宅單位的建築費用會與其他公營房屋計劃的建築費用相近。

[陳福祥博士於此時離席。]

100. 主席提請委員注意，元朗區議會對擬議修訂項目提出反對，因為擔心擬議公營房屋發展會引致交通擠塞問題。在商議期間，一些委員對擬議公營房屋發展所造成的交通影響同樣表示關注，同時亦關注發展項目的協調問題、規劃影響和對環境、交通及視覺等各方面的影響。

101. 鑑於元朗區議會的反對，一些委員作出以下的回應／建議：

- (a) 應付迫切房屋需求至為重要，至於交通問題，可透過改善交通規劃和採取各項緩解措施來處理；
- (b) 應探討新的思維／科技，以協助解決交通問題；以及
- (c) 邨巴及公共運輸服務須加以改善，使能為日後的居民提供更佳的服務。

102. 主席說，委員的上述建議應轉交規劃署及土木工程拓展署作進一步考慮。

其他修訂項目

103. 林智文先生回應主席的查詢說，修訂項目 C 項把沙井路的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便進行一項住宅發展；該幅土地涉及與小組委員會於二零一五年核准的第 12A 條申請(編號 Y/YL-TYST/5)。至於修訂項目 D 項則把柏巒南面一幅包含兩個部分的土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶；該幅土地涉及小組委員會於二零一六年核准

的第 12A 條申請(編號 Y/YL-TYST/6)。委員普遍對這兩項議擬修訂項目並無特別的意見。

104. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的擬議修訂，《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/10A(將重新編號為 S/YL/TYST/11)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/10A》(將重新編號為 S/YL/TYST/11)經修訂的《說明書》，用以述明城市規劃委員會就各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並把經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱草圖一併公布。

[會議休會 5 分鐘。]

[黎慧雯女士及陳永堅先生於此時離席，關偉昌先生則暫時離席。]

[屯門及元朗西高級城市規劃師黃蓉女士此時獲邀到席上。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/341 擬在劃為「綠化地帶」的屯門泥圍達福路
菜園村第 130 約地段第 2407 號 B 分段
闢設臨時單車租賃及維修保養工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/341 號)

簡介和提問部分

105. 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) 擬闢設的臨時單車租賃及維修保養工場(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點大部分地方已鋪上硬地面，並有一個臨時構築物。據觀察所見，沿申請地點界線的地方普遍種有樹木。雖然附近一帶有一些臨時構築物，但許多都是懷疑違例發展。批准這宗申請會立下不良先例，吸引更多不協調的用途侵進「綠化地帶」，導致景觀質素進一步惡化及破壞「綠化地帶」的完整性。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點內有懷疑違例發展，當局將會對這些違例發展採取規劃管制行動。擬議發展涉及的維修保養工場活動與周邊的土地用途並不協調。小組委員會分別於二零一三年二月八日及二零一四年一月二十四日拒絕了對上兩宗涉及申請地點的規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/254 及 A/TM-LTY Y/262)。該兩

宗申請擬在申地點闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)。小組委員會從未批准過任何在有關「綠化地帶」內的同類申請或作任何用途的申請。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「綠化地帶」的整體景觀質素下降，並會破壞該地帶的完整性。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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，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規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「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「綠化地帶」的整體景觀質素下降。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/49

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 11 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/49 號)

108. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月二十一日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

109. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/50 在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗白泥第 135 約地段第 19 號和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/50 號)

簡介和提問部分

110. 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) 作臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展並不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但申請地點的現有魚塘不會受到有關發展的負面影響，而且漁農自然護理署署長並不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調，後者主要包括魚塘、農地、溫室、果園、荒地及民居。自二零零八年起，小組委員會曾批准三宗涉及申請地點並作同一用途的先前申請(編號 A/YL-PN/16、28 及 39)。關於那些獲准申請，所有有時限的規劃許可附帶條件均已得到履行。小組委員會亦曾批准三宗在同一「海岸保護區」地帶作同一臨時康樂用途(釣魚場)的申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 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，至二零二零年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，把申請地點內受影響水管中心線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)落實獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

113. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/543 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、第 407 號(部分)及第 408 號(部分)關設臨時公眾停車場(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-PS/543 號)

簡介和提問部分

114. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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表示反對這宗申請的公眾意見書。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的需求。地政總署表示，申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協

調，亦不大可能會對周邊地區的交通、環境和景觀造成重大的負面影響。自二零零九年至今，曾有三宗涉及申請地點而獲批准作相同用途的先前申請(編號 A/YL-PS/310、395 及 498)；同一「鄉村式發展」地帶內，亦曾有 24 宗作臨時公眾停車場的申請獲得批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。申請人已提交消防裝置建議、擬議景觀及樹木保留圖，以及圍欄圖，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二零年九月八日止，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／存放或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，以顯示在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機在通往申請地點的通道上時刻注意行人安全；

- (e) 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》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (f) 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、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維持從北面、東面和南面界線後移最少 3.5 米，以盡量減少對附近民居造成的噪音影響；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月八日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)落實已獲接納的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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月八日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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。」

117. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/409 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第116約地段第3578號餘段闢設臨時建築機械工場及建築材料貨倉連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/409號)

簡介和提問部分

118. 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) 擬闢設的臨時建築機械工場及建築材料貨倉連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道沿途都有易受影響的住宅用途(最接近的在申請地點西北面約 20 米處)，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到分別由塘頭埔村的村代表、一名元朗區議員和兩名市民提交的四份公眾意見書，表示反對這宗申請或對這宗申請提出關注，主要的反對理由和關注事項載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬作工場及貨倉用途的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，而申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響。先前有兩宗擬把申請地點作露天貯物和停車場用途的申請(編號 A/YL-TT/29 和 148)經城市規劃委員會覆核後駁回。批准這宗申請會立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向；有關規劃意向主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展屬工業性質，與周邊地區主要是民居、休耕／常耕農地及空置土地的用途不相協調。申請人亦未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/410

擬在劃為「農業」地帶的元朗塘頭埔村第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)及第 1740 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/410 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二十九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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

122. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/849 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1935 號、第 1936 號、第 1937 號(部分)、第 1938 號、第 1940 號及第 1950 號作臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、清洗、維修和工場活動用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/849 號)

簡介和提問部分

123. 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) 臨時露天存放建築機械及貨櫃連附屬拆卸、清洗、維修和工場活動，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有住宅用途這類易受影響用途(最近的位於申請地點西北約 40 米處)，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；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。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響；以及相關政府部門的技術關注可通過落實規劃許可附帶條件處理。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突，後者一般用作露天貯物用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並未收到環境方面的投訴。至於環境方面的關注，可通過施加相關的規劃許可附帶條件處理。小組委員會已批准四宗涵蓋申請地點的同類申請，以及 93 宗在申請地點附近範圍的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

124. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零二零年九月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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》所界定超過 24 公噸

的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有界線圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十月二十日或之前)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(即在二零一八年三月八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

126. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/850 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路白沙村第 117 約地段第 720 號餘段、第 740 號餘段、第 742 號餘段及第 743 號餘段關設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/850 號)

127. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來

黎庭康先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來

128. 小組委員會備悉，符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議。

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署、規劃署城市設計及園境組及渠務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/851 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 961 號 C 分段(部分)
闢設臨時貨倉(存放傢具)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-TYST/851 號)

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應渠務署和消防處所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/231 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗宏業西街 21 號
(元朗市地段第 461 號)興建分層樓宇，以及
經營商店及服務行業和食肆，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/231 號)

133. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	目前與景藝公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來
]	
黎慧雯女士]	
黎庭康先生	—	其公司目前與奧雅納公司有業務往來

134. 小組委員會備悉，符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而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。

135. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就政府部門的意見準備進一步資料和作出澄清。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

136. 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。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員林智文先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生和黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。林先生、區先生和黃女士於此時離席。]

議程項目 40

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/FLN/9-3 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華山第 52 約
地段第 168 號餘段(部分)、第 170 號餘段(部分)、
第 181 號餘段(部分)和毗連政府土地

137. 秘書報告，有關的規劃申請於二零一六年十二月九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。履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項的期限是二零一七年九月九日。

138. 小組委員會備悉，二零一七年八月二十九日，即在履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項的訂明期限屆滿前僅九個工作天，城市規劃委員會收到要求延長履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項期限三個月至二零一七年十二月九日的申請。小組委員會備悉，建議小組委員會不考慮這宗延期申請，因為在履行規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項的訂明期限屆滿前，沒有足夠時間處理申請，而在考慮延期申請時，這點甚為重要。

139. 委員同意小組委員會不能考慮這宗根據第 16A 條提出的申請，原因是在履行上述規劃許可附帶條件的訂明期限屆滿前，沒有足夠時間處理延期申請。

140. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。