

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年四月二十二日下午二時三十分舉行的
第 555 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
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)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

李美辰女士

雷賢達先生

侯智恒博士

李國祥醫生

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
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

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四月八日
第 554 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一六年四月八日第 554 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

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/6

申請修訂《長洲分區計劃大綱草圖編號
S/I-CC/6》，把位於長洲內地段第 21 號及
增批部分、第 47 號和毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丙類)5」地帶改劃為
「住宅(丙類)8」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-CC/6 號)

3. 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		

4. 小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，並同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士	—	西貢及離島規劃專員
林秀霞女士	—	高級城市規劃師／西貢及離島
陳劍安先生	}	申請人的代表
Desmond She 先生		

6. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序，接着請高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士向委員簡介這宗申請的背景。林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按詳載於文件的內容作出陳述。

[陳福祥博士此時到席。]

背景

(a) 這宗申請是要把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/7》上的申請地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，以便進行私人住宅發展；

- (b) 二零一四年三月二十一日，小組委員會同意把毗鄰的用地(即地段第 1872 號)由「政府、機構或社區(4)」地帶和「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最高地積比率為 0.8 倍，上蓋面積為 40%，建築物高度為三層；
- (c) 申請人提交了申述書，表示反對有關的改劃修訂，並建議把其地段和毗鄰的政府土地(即申請地點)由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，主要理由是申請地點與毗鄰用地的土地用途規劃情況相似；
- (d) 二零一四年十月二十四日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定不接納有關的申述，主要理由包括如要提高私人地段的發展密度，應透過規劃申請機制向城規會提交相關的評估資料，以及未有評估對基礎設施有何影響，就貿然把有關用地改劃為「住宅(丙類)8」地帶，先例一開，就會有同類的申請，對該區基礎設施的負荷造成累積影響；

有關建議

- (e) 只作指示用途的計劃，主要建議發展參數如下：

地盤面積 [#]	：	約 2 154 平方米
地盤淨面積 [*]	：	約 2 027.878 平方米
地積比率(適用於地盤淨面積)	：	0.8 倍
總樓面面積	：	約 1 622.302 平方米
上蓋面積	：	不多於 40%
層數	：	3
建築物高度	：	10.5 米
建築物數目	：	6 幢
單位數目	：	12 個
平均單位面積	：	約 135.2 平方米

[#]包括 764 平方米的政府土地

^{*}不包括兩處公眾行人徑(總面積為 126.122 平方米)

政府部門的意見

(f) 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；

公眾意見

(g) 在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到公眾意見書；以及

[伍穎梅女士此時到席。]

規劃署的意見

(h) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於長洲東部的高地，四周主要是一至三層高的低矮低密度住宅發展。建議的發展參數與附近的發展並非不協調。有關的提升用途地帶建議將增加單位的供應和善用可發展的土地，符合政府的政策，因此具有規劃優點。擬議的發展不大可能會對環境、交通、排水、供水、視覺和景觀造成負面影響，而且不會令長洲的休憩用地和政府、機構或社區設施負荷過度。由於大部分建議砍掉的樹木的形態和健康狀況都欠佳，從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。

7. 主席其後請申請人的代表闡述這宗申請。陳劍安先生認為規劃署代表的簡介已充分涵蓋他們要陳述的內容，因此不會作進一步陳述。

申請的背景

8. 一名委員詢問申請人把申請地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶的建議於二零一四年十月遭拒絕的

原因。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，當局擬改劃長洲分區計劃大綱圖上一塊位於申請地點南面的毗鄰土地時，申請人就此事作出申述和提交有關的建議。城規會決定不接納申請人的申述，因為申請人沒有提交具體的發展計劃，也沒有提交關於交通、環境和基礎設施承受能力的評估報告，以證明有關建議可行。

申請地點的環境

9. 一名委員詢問思高路 and 花屏路是否供車輛使用。譚燕萍女士回應說，上述兩條道路只供行人使用。長洲是不准車輛行駛的。

10. 陳劍安先生回應一名委員的提問說，申請人擁有的兩個私人地段有兩間荒廢屋宇；至於申請地點範圍內的政府土地則見不到有任何構築物。

建議的發展參數

11. 一名委員詢問「住宅(丙類)5」地帶與「住宅(丙類)8」地帶這兩個支區的分別。譚燕萍女士回應說，「住宅(丙類)5」地帶這個支區的地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，建築物高度為兩層；「住宅(丙類)8」地帶這個支區的地積比率則為 0.8 倍，上蓋面積為 40%，建築物高度為三層。

12. 主席留意到長洲分區計劃大綱圖有多個「住宅(丙類)」地帶支區，並詢問是基於什麼規劃考慮因素來劃設這些「住宅(丙類)」地帶支區。譚燕萍女士回應說，在分區計劃大綱圖上，鄉郊地區的低密度住宅發展普遍會劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率為 0.4 倍。由於長洲的歷史源遠流長，因此劃設了不同的「住宅(丙類)」地帶支區，即由「住宅(丙類)1」地帶至「住宅(丙類)8」地帶，地積比率由 0.2 倍至 1 倍不等，建築物高度則約為兩至三層，以反映現有住宅發展的發展密度和尊重土地契約所容許的發展參數。

13. 一名委員詢問，根據土地契約，申請地點是否容許按 0.8 倍的地積比率發展。譚燕萍女士回應說，申請地點包括兩個私人地段，即長洲內地段第 21 號及增批部分，以及長洲內地

段第 47 號，還有一塊政府土地。根據這些私人地段的土地契約，建築物高度限為兩層，但總樓面面積則沒有限制。因此，這宗申請所建議的總樓面面積和建築物高度並未完全遵照現有土地契約的規定。如果這宗申請獲得批准，便須進行換地程序。

保護和補償樹木

14. 陳劍安先生回應一名委員就樹木補償提出的問題說，這宗申請可在數量而非質素方面補償失去的現有樹木。該申請建議補種共 74 棵重標準樹，樹幹平均直徑為 100 毫米，樹高約 5 米。相關政府部門不反對有關樹木補償建議。這名委員又問，可否按樹幹直徑 1:1 的比例補種樹木。陳劍安先生回應說，地契可加入提交樹木補償建議的規定，以回應這名委員的關注。

15. 一名委員表示，文件圖 Z-3 與繪圖 Z-7 比較的綠化覆蓋率有很大分別。該委員注意到相關政府部門不反對這宗申請，因為申請人已把擬建屋宇的位置由地盤邊界往後移，並承諾提供約 20% 的綠化比率，故認為有關安排或未能回應委員就樹木補償提出的關注。

16. 地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生詢問，倘這宗申請獲得批准，申請人須否在提交建築圖則階段向規劃署提交美化環境建議，以供審批；此外，若如申請人的代表所述在地契加入一項美化環境條款，則補種的樹木能否符合按樹幹直徑計算的補償比例。譚燕萍女士回應說，這宗申請是根據《城市規劃條例》第 12A 條提出。倘小組委員會同意這宗改劃申請，申請人不須就改劃建議下的重建計劃進一步提交規劃申請或技術評估(包括保護和補償樹木建議)予城規會審批。倘小組委員會認為申請人須就重建計劃提交規劃申請或技術評估，則可在長洲分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明。在地契加入有關美化環境的條款，一般不包括樹木補償建議的詳細規定，即按樹幹直徑計算的補償比例或樹木數量。

17. 陳劍安先生補充說，有關用地是一幅斜坡地，地盤水平不一，故須進行地盤平整工程以闢設兩個發展平台。然而，把建屋位置由地盤邊界往後移的建議，可提供足夠空間以便日後

植樹。此外，據悉毗連用地(地段第 1872 號)的地契也加入了一項美化環境條款和建築物後移的規定；有鑑於此，當局可在申請地點的地契訂明相關規定並予以執行。

批准這宗申請的影響

18. 一名委員詢問，這宗申請倘獲批准，對附近的「住宅(丙類)」地帶支區有何影響。譚燕萍女士表示，申請地點東面的花屏山莊是現有的住宅發展項目，有關用地劃為「住宅(丙類)4」地帶，地積比率為 0.6 倍。申請地點西面有多幅用地劃為「住宅(丙類)6」地帶支區，地積比率為 0.2 倍，該等支區用地內的建築物大多殘破荒廢，有關土地擁有人可能會申請改劃用途地帶，藉重建而增加其發展密度。然而，當中只有沿花屏路的一至兩幅用地具重建潛力。有關用地的地盤面積細小，故增加其發展密度所造成的影響預料不會太大。須留意的是，由於長洲是一個具鄉郊風貌的小島，因此長洲分區計劃大綱圖的規劃意向是維持低層、低密度的發展特色，以保存天然環境，並須因應長洲現有基建和交通限制進行發展。儘管如此，長洲分區計劃大綱圖訂明，倘有根據《城市規劃條例》第 16 條提出略為放寬發展限制的申請，城規會會按個別情況加以考慮。

19. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

保護樹木及補償植樹措施

20. 陳永堅先生同意西貢及離島規劃專員的意見，認為土地契約所載的美化環境條款一般不會訂明保護樹木建議的詳細規定，故有關的美化環境條款，未必能完全回應委員對應按樹幹直徑訂明補償植樹規定的關注。他進一步表示，申請地點面積較細，因此施加一條全面美化環境的條款，未必適用。此外，由於這是根據《城市規劃條例》第 12A 條提出的申請，故不會

有任何規劃許可附帶條件訂明申請人必須提交符合城規會要求的補償植樹建議。

21. 主席表示，倘申請獲批准，申請人便須就有關地點申請換地。根據慣例，為申請地點擬備新的地契時可按政府部門的要求，加入一條美化環境條款，規定申請人須提交符合地政總署署長要求的園景設計總圖。地政總署收到有關園景設計總圖後，會將之送交相關政府部門(包括規劃署)傳閱，以徵詢意見，而規劃署會考慮申請地點的規劃歷史，包括委員就補償植樹方面提出的關注，然後提供意見。

22. 一名委員查詢申請人能否在稍後階段提交補償植樹建議予小組委員會考慮。主席回應說，小組委員會須仔細考慮申請人是否須就重建申請地點提交補償植樹建議。

23. 從保護樹木及補償植樹的角度而言，一名委員對這宗申請有保留，認為申請人所提交的保護樹木及美化環境建議(包括提供往後移的地方作栽種植物之用，並維持 20% 的綠化比率)，未能符合要求。此外，把上蓋面積由 20% 增至 40% 的建議，會令主要生長在申請地點內政府土地上的樹木有損失。

24. 一名委員備悉擬砍掉的大部分是形態和健康狀況欠佳的樹木，並詢問是否有需要為失去該等樹木進行補償植樹。另一委員詢問小組委員會可否延期考慮這宗申請，並要求申請人就委員所提出的關注事項提交一份經修訂的保護樹木計劃。主席回應說，他備悉委員的建議，並表示小組委員會亦應考慮如何能確保經修訂的保護樹木計劃得以落實。

25. 秘書表示，根據航攝照片(文件的圖 Z-3)，申請地點現時的环境與地段第 1872 號草木茂盛的环境非常相似。他請委員留意，地段第 1872 號是一幅出售土地，該幅土地的契約上訂有一條美化環境條款。因此，為申請地點採取同樣的安排也是合理的。

土地行政

26. 陳永堅先生回應一名委員所提出有關換地的問題時表示，假如重建項目不涉及政府土地，而且符合現有地契內所訂

明的發展限制，便無須進行換地。若申請換地，申請人便須繳付土地補價，並把該兩個私人地段交還政府，然後政府會重批土地(涵蓋有關的私人地段及政府土地範圍)予申請人，然後為整幅重批土地擬備新的地契。主席補充說，規劃與土地行政屬於兩個不同範疇，小組委員會只應從土地用途規劃的角度討論改劃建議(包括增加地積比率、建築物高度及上蓋面積)。這宗申請獲批後，申請人便可按適當情況向地政總署提出換地申請。

27. 同一名委員進一步詢問在該兩個私人地段的現有地契內是否訂有一條保護樹木條款。陳永堅先生回應說，舊有的地契(包括所涉用地的地契)通常不包括一條保護樹木的條款，而有關私人地段內的砍樹活動不受執行契約條款所限。

28. 主席回應若干委員的提問時表示，即使不把申請地點由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶，申請人仍可直接向地政總署申請換地作住宅發展。由於相關政府土地的地形未必適宜進行獨立發展項目，地政總署或會認為把位於申請地點內的相關政府土地納入發展項目的範圍，能善用土地資源，做法恰當。

批准這宗申請的影響

29. 主席稱，鑑於長洲有不少「住宅(丙類)」地帶支區，委員可能亦會認為批准這宗改劃申請會造成立下先例的效果。鑑於長洲現有基建設施及交通方面的限制，小組委員會有需要研究如何處理日後同類的申請。

總結

30. 主席總結委員的意見，即有需要保護申請地點的樹木。按照慣常的做法，美化環境條款曾經相關政府部門審議後才加入地契內。

31. 一名委員表示，批准這宗申請難免會為其他「住宅(丙類)」地帶支區立下先例，因此，審議這宗申請時應採取更嚴格的方法，尤其關於保護樹木的事宜。小組委員會要求申請人提交更多有關保護樹木和補償植樹的資料，做法恰當。

32. 主席總結說，小組委員會會延期考慮這宗申請，申請人須提供更多有關補償植樹的詳細資料，以回應委員提出的關注事宜。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/250

擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 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/250A 號)

34. 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。下列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； |
| 廖凌康先生 | — 目前與梁黃顧公司有業務往來；以及 |

黎慧雯女士
侯智恒博士

} 目前與艾奕康公司有業務往來。

35. 小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意廖凌康先生及黎慧雯女士可留在席上。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但應避免參與討論。

36. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月二十日要求城規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，以回應有關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給其合共三個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/52 擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 427 號及第 430 號餘段(部分)填土，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/52 號)

38. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席。]

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-TMT/56 擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔南丫
第 216 約地段第 25 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/SK-TMT/56 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的屋宇(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。主要政府部門的意見撮述如下：
- (i) 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；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展不會令交通量大增，但批准這宗申請會立下不良先例，對交通的累積不良影響可能很大；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，反對這宗申請。申請地點所在之處原是大片原生林地，但在二零零九年被剷除。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵其他類同的情況，即先清除現有的林地，然後才提出申請，造成「綠化地帶」內的景觀不完整。現時在林地和南丫村之間的綠化緩衝區應保留，以保存申請地點北面的現有林地；以及
 - (iv) 其他相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及個別人士提交。他們全部都反對這宗申請，理由包括擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、「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」）及「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編號 10（下稱「城規會規劃指引編號 10」）；批准這宗申請會為附近同類發展立下不良先例；以及擬議的發展或會對四周環境的景觀造成不良影響；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。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有顯示擬議發展有特殊情況，也沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離上述規劃意向。這宗申請不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，而且申請書沒有提供資料，證明擬議發展不會對上段間接集水區內的水質造成影響。申請地點現時長滿常見草本植物和灌木，是該區廣闊的「綠化地帶」的一部分。這個範圍應予保存，作為申請地點北面林地與南丫村之間的綠化緩衝區。此外，若批准這宗申請，會為日後「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降，並對區內的景觀造成不良影響。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的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，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有顯示擬議發展有特殊情況，也沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離上述規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合「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」及「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編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，而且附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人未能證明擬議發展不會對集水區內的水質造成不良影響；以及

- (c) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降，並會對區內的水質和景觀造成不良影響。」

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/541 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 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-TKL/541 號)

43. 秘書報告，文件的替代頁和所缺的一頁已於二零一六年四月二十一日分送給委員。

44. 黎庭康先生就此議項申報利益，因為他的父母在打鼓嶺擁有一間屋宇。小組委員會得悉從黎庭康先生父母的物業可以直接望向申請地點，並同意應請他暫時避席。

[黎庭康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。申請地點有常耕農地，又有長滿植物的荒置土地，而且申請地點附近有活躍的農耕活動。申請地點有通道可達，又有供水設施，具備作農業用途的潛力；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議發展不會導致交通量大增，但若這宗申請獲得批准，便會立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能很大；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點四周是農地，當中有部分是常耕農地。申請地點附近沒有其他小型屋宇。如果這宗申請獲得批准，或會立下不良先例，使小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，因而破壞該區的鄉郊景觀特色；以及
 - (iv) 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，城規會收到 10 份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為會對村民有好處。由粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席提交的另外兩份公眾意見書，則表示對這宗申請沒有意見。其餘七份公眾意

見書是由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和五名個別人士提交，均表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；區內的農業活動仍然活躍；應在現有村落的地方興建小型屋宇；擬議發展與鄉郊的景觀特色並不協調；以及如果這宗申請獲得批准，便會立下不良先例；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。如果這宗申請獲得批准，或會立下不良先例，使鄉村發展伸延到「農業」地帶內。有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，能夠應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，會更為恰當。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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現有村落附近，會更為恰當。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/542 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺大塘湖第 46 約的政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及金屬器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/542 號)

48. 黎庭康先生就此議項申報利益，表示他的父母在打鼓嶺擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎庭康先生尚未返回席上。

簡介和提問部分

49. 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) 擬關設臨時貨倉存放建築材料及金屬器皿(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 段及附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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，收到三份公眾意見書，其中一份由個別人士提交，表示申請地點應預留作政府、機構或社區用途，以解決粉嶺區有關設施不足的問題。其餘兩份公眾意見書來自上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員，他們均表示對這宗申請沒有特別意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬闢設用作存放建築材料及金屬器皿的臨時貨倉可予容忍三年。擬闢設的臨時貨倉不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但現時申請地點並沒有指定用途，而就這宗申請批出為期三年的許可不會影響申請地點的長遠規劃和發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但建築材料和金屬器皿只會存放於申請地點的密封式構築物內，而貨倉只會使用輕型貨車運貨。此外，過去三年沒有有關環境投訴的記錄。為回應環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間，以及禁止在星期日和公眾假期作業及進行工場活動。至於表示反對的公眾意見，上述的部門意見和規劃評估已作相關的回應。

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的問題，表示有關的「政府、機構或社區」地帶是預留作闢設社區設施之用，以滿足區內居民日後的需求。然而，該「政府、機構或社區」地帶現時尚未有指定的發展計劃／用途。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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，不得於下午六時至早上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 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；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電腦／電子零件或任何其他種類的電子廢物；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

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

[黎庭康先生此時返回席上。]

議程項目 9 及 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/503 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 87 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-KLH/503 號)

A/NE-KLH/504 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 87 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-KLH/504 號)

53. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「農業」及「鄉村式發展」地帶內，故同意應一併考慮這兩宗申請。

54. 秘書報告，申請編號 A/NE-KLH/504 那份文件的兩頁替代頁已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (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兩份文件的第 9 段和附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力高。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，城市規劃委員會收到一名個別人士提交的一份公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇與周圍以鄉郊特色為主的地區並非不協調。申請地點靠近東面「鄉村式發展」地帶內現有的村屋，而且先前分別有兩宗作相同用途的規劃申請獲得批准。該區的規劃情況並沒有重大改變。對於負面的公眾意見書，上述的規劃評估亦相關。

56. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

57. 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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年四月二十二日止；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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把擬建屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

58. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/505 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩西支路
第 7 約地段第 446 號 G 分段
闢設臨時農產品零售商店連附屬辦公室及停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/505 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時農產品零售商店連附屬辦公室及停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內。此外，附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到五份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬闢設的臨時農產品零售商店連附屬辦公室及停車場可予容忍三年。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議的用途屬臨時性質，預料不會妨礙落實有關的「農業」地帶的長遠規劃意向。對於公眾的負面意見，上述的規劃評估和政府部門意見已有相關回應。

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的提問，表示申請地點的東面設有水務專用範圍(即東江水的輸水管)，因此不得在禁爆區範圍外進行爆破工程。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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，不得於每天晚上九時至早上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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)，設置排水設施，而有關設施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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規畫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畫署署長或城規會的要求。」

62. 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。此外，下述條款已予修訂，以更正一處排印錯誤：

- 「(d)(iii) **除**停泊車輛**外**，不得在申請地點內進行其他如汽車保養、修理或清洗等活動；」

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/561 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方
的大埔坪朗第 8 約地段第 1000 號 B 分段餘段及
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/NE-LT/561 號)

63. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月八日要求城規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，

以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/574 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 889 號毗連的政府土地作臨時食肆(餐廳設置露天座位)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-TK/574 及 575 號)

A/NE-TK/575 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 896 號毗連的政府土地作臨時食肆(餐廳設置露天座位)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-TK/574 及 575 號)

65. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在各自的申請地點作臨時食肆(餐廳設置露天座位)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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」)沒有收到公眾意見書；以及

[符展成先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這兩間擬議設置露天座位的食肆可予容忍三年。這兩宗申請都符合城規會規劃指引編號 34B「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」，以及城規會規劃指引編號 15A「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」。

67. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

68. 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」)所提交各別申請的內容，批准這兩宗申

請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月三日止，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，不得於晚上十時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 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；以及
- (c) 在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。」

69. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/576 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔大美督村第 28 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-TK/576 號)

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四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，向地政總署澄清有關事宜，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

71. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/577 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村第 28 約地段第 593 號 D 分段及第 596 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-TK/577 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬議的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 V。部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有保留，並表示應把小型屋宇發展盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請人沒有證明擬議的小型屋宇不會對周邊地區的景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會產生鼓勵作用，使該區出現更多同類申

請，在這類發展的累積影響之下，景觀質素會進一步下降，周邊地區的風貌亦難免會因此而改變；

- (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點可能會影響斜坡或受斜坡影響，而且不知道有關斜坡的穩定性；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到八份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的小型屋宇發展會影響現有自然景致；以及批准申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令自然環境質素下降；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，亦很可能涉及地盤平整、斜坡穩固和其他相關工程，必須清理天然植物和砍伐樹木。擬議的發展也不符合「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」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響。由於有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，足以應付尚未處理的小型屋宇申請，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，有關的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，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展會影響該區現有的天然景觀，以及對斜坡穩定性造成負面影響，並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10；
- (c) 擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響，並不符合「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」；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/897

擬在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 26 至 28 號
富騰工業中心 16 樓 10 室經營私人會所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/897 號)

75. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

76. 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／沙田、大埔及北區鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[梁慶豐先生此時離席。]

77. 由於申請編號 Y/YL-HT/2 的申請人代表已到席，因此主席建議先行討論議程項目 38。委員對此表示同意。

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 38

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-HT/2 申請修訂《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》及《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》，把位於元朗洪水橋第 124 約地段第 1308 號餘段、第 1510 號餘段、第 1511 號、第 1513 號(部分)、第 1514 號、第 1515 號、第 1521 號(部分)、第 1524 號(部分)、第 3937 號(部分)及第 3938 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-HT/2A 號)

78. 秘書報告，申請地點位於廈村。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的四間公司。下列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；以及現時與領賢公司、奧雅納公司和英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與梁黃顧公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | — 現時與英環公司有業務往來；其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。 |

79. 小組委員會備悉符展成先生涉及直接利益，並同意應請他暫時離席。小組委員會亦備悉廖凌康先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而黎慧雯女士配偶的公司所涉土地並非直接望向申請地點，故同意他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

80. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生	—	屯門及元朗西規劃專員
趙崇栢先生	—	城市規劃師／屯門及元朗西
李禮賢先生	}	申請人的代表
潘富傑先生		
Aaron Wong 先生		
Michael Choi 先生		
Roger Chan 先生		
Joyce Wong 女士		
Calvin Chiu 先生		
Chris Foot 先生		

81. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介這宗申請的背景。林智文先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜。

背景

- (a) 這宗申請擬把在《廈村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》(約 74%)及《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》(約 26%)劃為「住宅(丁類)」地帶和「綠化地帶」的申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，以作私人住宅發展；
- (b) 申請地點位於鄉郊邊陲的圓頭山山麓，並在港深西部公路的西面；
- (c) 申請地點位於洪水橋新發展區內，該地點主要在洪水橋新發展區「建議發展大綱圖」劃為「工業」地帶及部分顯示為「道路」的地方。申請地點有一小部分位於洪水橋新發展區邊界以外；

有關建議

(d) 擬議發展方案的主要擬議發展參數如下：

總地盤面積	:	約 36 000 平方米
總住用樓面面積	:	233 900 平方米
會所 (不須計算入 總樓面面積內)	:	5 847.5 平方米(在平台上)
最高地積比率	:	6.5
最大上蓋面積	:	16%
幢數	:	10
建築物高度	:	156.7 米(主水平基準以上)至 170 米(主水平基準以上)
層數	:	40 層(包括一層地庫停車場)
單位數目	:	約 3 680 個
單位平均面積	:	63.5 平方米
私人休憩用地	:	最少 10 020 平方米
園景區	:	約 10 800 平方米
綠化覆蓋率	:	> 30%(包括 15%用作行人道 綠化區)
私家車車位	:	
• 住客		386
• 訪客		50
電單車車位	:	37
單車車位	:	200
上落客貨車位 (輕型貨車)	:	5
設計人口	:	約 9 900

- (e) 建議在擬議的住宅發展項目與港深西部公路之間保留至少闊 20 米的緩衝區，以減低空氣和噪音影響；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 8 段，政府部門意見的要點撮述如下：

土地用途是否互相協調

- (i) 規劃署總城市規劃師／規劃研究認為這宗申請不符合洪水橋新發展區「建議發展大綱圖」的規劃及城市設計原則。批准這宗申請會妨礙落實洪水橋新發展區的長遠發展；

環境及排污

- (ii) 環境保護署署長不能支持這宗申請，因申請人應提交一份土地污染報告和一份新的排污影響評估，以及對固定噪音源影響評估作出修訂。申請人亦應就工業區／住宅區接鄰及土地污染的問題作出回應；

生態

- (iii) 漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，並認為就有關發展項目可能滋擾新生新村一個活躍鷺鳥林的關注，申請人應予以處理；

交通

- (iv) 運輸署助理署長／新界認為有關的交通影響評估應涵蓋尚未闢設洪水橋新發展區道路系統的情況，並要求申請人提交有關區內道路

及路口交通影響的評估；以及對該交通模式測試所使用的假設提出意見；

城市設計

- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的發展項目會造成零散的住宅發展擴張情況，而有關的樓宇體積將與現時的环境不相協調。此外，擬議的發展亦會影響《洪水橋新發展區(規劃及工程)研究》將要提出的建議。以單方向的設計來消減噪音，在視覺上並不可取，以及申請人未能說明怎樣可有效確保擬議的視覺紓緩措施得到落實；

空氣流通

- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為有關的空氣流通專家評估報告不可接受，因為有關報告欠缺必要的資料，亦不夠全面。申請人未能證明擬議的發展對四周的通風環境不會造成負面的空氣流通影響，以及未能說明倘若這宗申請獲得批准將會如何落實擬議的紓緩措施；

景觀

- (vii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議的發展項目與現時鄉郊景致及洪水橋新發展區「建議發展大綱圖」已規劃的「工業」地帶，並不協調。此外，擬議的發展會令大量樹木損失，而補償植樹的措施則不足，而且未有為已規劃的車輛通道進行樹木調查，所以未能確定擬議發展項目會造成的整體影響有多大。有關處理申請地點邊界地方的資料亦不充分，在「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的樹木緩衝也不足夠。最後而同樣重要的一點是申請人沒有提交生

態調查，以證明擬議的發展項目不會對生態造成任何重大的影響；

- (viii) 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；

公眾意見

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自市民、廈村鄉鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、新生村村民及創建香港合共九份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要原因如下：

- (i) 申請地點應發展公共房屋，以安置受洪水橋新發展區研究影響的五條鄉村的居民；
- (ii) 擬議發展會影響周圍地方的原居村民、風水、現有農業活動、環境及生態。有關設施或基礎設施未能配合擬議發展所帶來的新增人口；
- (iii) 不應批准在劃作「綠化地帶」的地方發展住宅項目。取而代之，應發展棕地；
- (iv) 有關景觀和視覺影響緩減措施的資料不足。視覺影響評估並不可信。應提供有關移除和補種樹木的全面計劃。綠化覆蓋率至少應為30%；
- (v) 擬議發展與物流樞紐／公路之間缺乏緩衝地方；
- (vi) 擬議發展並不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦不符合洪水橋新發展區「建議發展大綱圖」上「工業」地帶的規劃意向；

(vii) 對涉嫌「先破壞，後建設」的做法表示關注；

(viii) 擬議發展會對周圍地區的鷺鳥林造成影響；
以及

規劃署的意見

(h) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於鄉郊邊緣環境，主要是空置土地、休耕或常耕農地、有植被的地方／斜坡及零散的民居。擬建的高層住宅項目與該區的鄉郊環境並不協調。申請人並沒有提出有力的理據支持改劃該區作發展高密度住宅項目。申請人未能證明擬議發展在視覺、空氣流通、生態、環境、排污和交通方面不會對周圍地方造成負面影響。該區的長遠發展須視乎全面的重新規劃而定，洪水橋新發展區研究現正探討這個課題。批准這宗申請會妨礙洪水橋新發展區的長遠發展。

82. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 申請地點大部分是棕地，自二零一一年開始，地盤受非法傾倒問題影響。申請人採取行動報警。環境保護署和地政總署曾就擅入有關土地提出檢控，亦揭發有非法傾倒問題。對土地擁有人來說，非法傾倒是一個持續困擾的問題；

(b) 規劃署對申請地點環境的描述，並不正確。申請地點現已鋪平或多年來一直有傾倒問題，並且長滿野草，其周邊地方有露天貯物場和違例發展；

(c) 房屋供應是香港最重要的政策目標之一。擬建的住宅項目可提供 3 680 個單位，對房屋供應大有幫助；

- (d) 申請地點的「綠化地帶」部分沒有植被、未有盡用、荒廢及已平整，符合棕地的定義。擬議發展符合《施政報告》所述，即應該善用洪水橋的棕地，把沒有植被的「綠化地帶」改劃作住宅用途；
- (e) 政府已主動改劃幾幅棕地或已恢復原狀的斜坡，以發展住宅項目，有關的改劃建議已獲城規會批准。這宗申請由私人機構提出，旨在提高申請地點的發展密度，而有關發展與周邊的發展項目亦能互相協調；
- (f) 申請人於二零一四年開始準備這宗申請，當時申請地點尚未納入洪水橋新發展區研究的範圍內。其後在二零一五年，洪水橋新發展區的「建議發展大綱圖」把申請地點劃為「工業」地帶。申請地點其實十分接近洪水橋新發展區研究所建議的「區域經濟及文娛樞紐」；
- (g) 經考慮洪水橋新發展區的規劃後，現將支持這宗申請的主要理據概述如下：
 - (i) 申請地點和該區的規劃意向將會改變，日後的發展會以洪水橋新發展區的範疇為導向；
 - (ii) 就闢設道路和提供服務而言，擬議發展的發展時間表將可配合洪水橋新發展區的落成；
 - (iii) 這宗申請已從上述長遠規劃的角度再次評估，並能與該區的長遠規劃互相協調；
- (h) 相關的政府部門反對擬議的發展，只因為他們要維護洪水橋新發展區現時的土地用途建議；以及
- (i) 洪水橋新發展區研究建議伸延「物流、企業和科技區」，把申請地點與南面較遠處連接起來，這建議不合邏輯，而且沒有提供真正理據支持把申請地點劃作「工業」地帶。

83. 潘富傑先生借助投影片闡釋擬議發展計劃，詳情如下：

- (a) 申請地點位於洪水橋新發展區的擬議住宅用地(地積比率 5.5 至 6.5 倍)對面，鄰近商業及混合用途的用地(地積比率 7、8 和 9.5 倍)。從特色和建築物體積而言，擬議發展能與周圍地方互相協調。申請地點亦十分接近洪水橋鐵路站(在 600 米範圍內)。關於擬議的發展，可參考已規劃興建的啟德地鐵站周邊的日後發展和太古地鐵站周圍的現有發展；
- (b) 在「洪水橋新發展區研究」進行第三階段社區參與活動期間，申請人曾向規劃署提交意見書，建議改劃有關「工業」地帶作發展私人及公共房屋之用(地積比率為 6.5 倍，建築物高度為 40 層)，並闢設配套社區設施。這個建議會提供 12 000 個住宅單位，有助加強洪水橋新發展區的策略性角色；
- (c) 擬議發展項目會供應 3 680 個住宅單位，於 2025 年落成，即在首批居民遷入洪水橋新發展區之後而所規劃的基礎設施和運輸網絡亦已建成之時；
- (d) 擬議發展項目會設有地庫停車場和單車設施，亦十分接近各種公共交通運輸設施。另外，建議修築一條新通道，為此須略為調整洪水橋新發展區所規劃的道路網；
- (e) 毗鄰地段內的露天貯物場已清理，工業／住宅之間可能出現的銜接問題亦已解決；以及
- (f) 擬議發展與日後的都市景致能夠相互協調。

84. Chris Foot 先生借助投影片，解釋擬議發展所產生的樹木問題和視覺協調問題，內容撮述如下：

- (a) 申請地點並非草木茂密，地盤內識別到的樹木大部分屬常見品種的幼樹。有關的「綠化地帶」內只有九棵樹；

- (b) 將栽種合共 287 棵新樹。以數量計算，在「住宅（丁類）」地帶和「綠化地帶」的補種率分別為 0.81：1 和 2.76：1。申請人會尋求所有可栽種新樹的機會。申請地點的綠化覆蓋率約為 30%；
- (c) 擬議發展項目在視覺上會與洪水橋新發展區及周圍地區融合，並配合現時的地形（包括圓頭山的山脊線）；以及
- (d) 擬議發展項目為洪水橋新發展區營造一個有機的邊陲區，與自然景致融為一體。另外，會闢設觀景廊，以及提供樓宇間距。

85. 李禮賢先生作總結陳述，內容撮述如下：

- (a) 批准這宗申請可讓擬議發展提早落實。以換地為機制，可確保所有受關注技術事宜得到處理；
- (b) 申請地點是在日後洪水橋新發展區範圍內適宜早為落實的發展；
- (c) 應把申請地點視為「區域經濟及文娛樞紐」的一部分，以盡量增加私人和公共房屋單位的供應；
- (d) 擬議發展不會妨礙洪水橋新發展區日後的發展，反而在應付長遠房屋需求和土地供應需要方面會有很大的幫助；以及
- (e) 倘小組委員會認為有關建議可接受，即使不批准改劃用途申請，仍懇請小組委員會指示規劃署重新考慮在洪水橋新發展區所規劃的「工業」地帶應否用於發展私人和公共房屋。

[黎慧雯女士此時離席。]

86. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應一名委員的提問說，「工業」地帶內所規劃的發展，地積比率為 3 倍，建築物

高度為四層，但擬議發展的地積比率為 6.5 倍，建築物高度達 40 層，發展密度差異極大。

87. 林智文先生回應主席關於文件圖 Z-5 所示可能興建來往屯門連接路的問題時說，該路是連接新界西北和屯門市中心的策略性道路，走線尚未確定，仍須進一步研究。儘管如此，洪水橋新發展區的規劃已顧及上述連接路。

88. 一名委員詢問，從申請地點步行往已規劃興建的洪水橋鐵路站需時多久。林智文先生回應說，申請地點距洪水橋鐵路站約 600 至 700 米。李禮賢先生補充說，步行往該站約需 10 至 15 分鐘。

89. 李禮賢先生回應一名委員關於區域經濟及文娛樞紐的問題時說，這是政府的建議，旨在成為新界西北的商業中心區，並會善用該區與香港國際機場、深圳寶安機場和深圳前海的道路連繫。主席補充說，由「洪水橋新發展區研究」建議的洪水橋新發展區的定位，主要目標在於充分利用已規劃興建的洪水橋鐵路站帶來的機會，以及把洪水橋地區發展為一個區域中心。

90. 同一名委員再詢問，擬議的住宅發展會怎樣輔助洪水橋新發展區擔當區域經濟及文娛樞紐的角色。李禮賢先生回應說，洪水橋鐵路站將是樞紐的中心點，樞紐的主要組成部分(即商業用途)分布在鐵路站四周。洪水橋新發展區的核心住宅區將位於申請地點對面，而社區用途則在申請地點南面。按照「洪水橋新發展區研究」的建議，港深西部公路另一邊在那些住宅用地對面的地方會劃作工業用途，但考慮到申請地點靠近鐵路站，劃作住宅用途會較為恰當。另外，申請地點北面的地方將會是洪水橋新發展區的就業區。

91. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表，聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在申請人的代表離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

建議發展密度

92. 一名委員說，就建築物高度而言，擬議發展的建築物太高，與附近的鄉郊地方並不協調。另一名委員則表示，改劃作住宅用途的建議未必完全不可接受，但所建議的地積比率和建築物高度實屬過高。

93. 一名委員認為，建議的地積比率過高，令擬議發展在視覺上會造成負面影響。該委員亦關注批准申請可能會為附近地方的其他同類申請立下不良先例。

土地用途規劃和對洪水橋新發展區日後發展的影響

94. 一名委員認為，就業機會對洪水橋新發展區至為重要，因此有必要保留洪水橋新發展區所規劃的「工業」地帶。該委員不支持這宗申請。

95. 一名委員詢問政府如何可確保洪水橋地區現有的工業活動日後會遷入洪水橋新發展區研究所規劃的「工業」地帶。主席回應說，落實機制須作進一步考慮。目前，小組委員會應從土地用途規劃的角度集中討論擬議的發展。

96. 主席說，小組委員會可從兩個角度考慮這宗申請。其一是，根據現有的分區計劃大綱圖，設立「住宅(丁類)」地帶的意向是作低密度的住宅發展，而根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展；其二是，申請人假定洪水橋新發展區計劃會落實，而擬議的發展會有洪水橋新發展區計劃興建的基礎設施及道路網絡作為配套支持，但申請人卻沒有證明計劃興建的基礎設施及道路網絡可支持擬議發展所帶來的新增人口。

97. 一名委員說，按現時的分區計劃大綱圖，由於這申請人沒有提供充分的理據，因此不能支持這宗申請。

98. 一名委員說，擬議發展的規模龐大，認為批准申請會影響洪水橋新發展區日後的發展。因此，該委員不支持這宗申請。

99. 一名委員同意拒絕這宗申請，但詢問應否如申請人所要求，在規劃署規劃洪水橋新發展區時，把該發展建議轉給規劃署考慮。主席回應說，把有關申請向相關部門傳閱以徵詢意見時，已諮詢過規劃署的相關組別。規劃署的有關組別表示，擬議發展與洪水橋新發展區研究所作出的建議並不一致。經進一步討論後，小組委員會同意可把該發展建議轉交規劃署參考。

100. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點所在的地方主要屬鄉郊風貌。在該處發展擬議的高密度住宅項目，與周圍地方的環境格格不入。申請人並沒有就改劃建議提供有力的規劃理據；
- (b) 申請人未能證明改劃建議在視覺、通風、生態、環境、排污和交通方面對周圍地方不會有負面影響；以及
- (c) 該區整體的長遠發展須視乎現正進行的洪水橋新發展區規劃及工程研究而定。批准這宗申請會影響該研究將要提出的建議。」

有關申報利益的概括討論

101. 就商議編號 Y/YL-HT/2 這宗規劃申請一事，委員概括討論了就此申報利益的問題。一名委員留意到，有些情況是委員可能不知道申請人的母公司是哪一間，遂詢問城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處會否提供這方面的資料。另一名委員亦詢問，若會議後才發現有委員有利益衝突，那會否構成程序上的不正當行為。

102. 主席回應說，要求委員申報利益的主要目的，是避免在處理申請的過程中出現利益衝突。因此，城規會秘書處會盡量查找申請人的背景資料。申報利益的原則是委員盡其所知作出申報。一名委員贊同此看法。

[符展成先生此時返回席上，廖凌康先生則暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/249

在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺沙頭角公路(龍躍頭段)18號黃帝祠(只包括地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓)關設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/249 號)

103. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料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。

104. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

[黎庭康先生此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/24 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「其他指定用途」註明「美化市容地帶」
及顯示為「道路」的地方的
上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、
第 665 號餘段(部分)、第 667 號(部分)及
第 672 號(部分)闢設臨時公眾停車場
(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)
連附屬休息室、儲物貨櫃及辦公室(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/24 號)

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室、儲物貨櫃及辦公室(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而預料申請的用途會造成環境滋擾。過去三年(由二零一二至二零一五年)亦錄得針對申請地點的廢料的投訴。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書，分別由三名北區區議員、一名粉嶺區鄉事委員會委員和一名個別人士提交。其中兩名北區區議員和該名鄉事委員會委員對這宗申請沒有意見，而另一名北區區議員和該名個別人士則反對這宗申請。反對理由包括申請地點靠近住宅區，申請的用途會令該區交通量大增，影響居民的生活；申請的用途不符合申請地點的規劃意向；以及申請的用途會對青山公路的交通造成影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場可予容忍一年。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，申請地點在古洞北新發展區的前期工程計劃範圍內，故批給這宗申請的許可有效期應在二零一七年年中或之前屆滿，以免對政府落實古洞北新發展區工程計劃構成限制。有鑑於此，這宗申請可暫予容忍一年，而不是所申請的兩年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是過去三年所收到的投訴全不成立。為處理環保署署長對環境的關注，規劃署建議在規劃許可附加條件，限制申請地點的作業時間、出入車輛類型和進行的活動。至於負面的公眾意見，申請人表示申請地點範圍外不會有車輛停泊和倒後行駛。規劃署亦已針對區內人士所關注的問題，建議在規劃許可附加相關的條件。此外，上述政府部門的意見和規劃評估已作相關的回應。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(不是所申請的兩年)，至二零一七年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點外的公共道路泊車或倒車；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(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。」

108. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/415 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時存放寵物用品及飲品，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/415B 號)

109. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應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。上一次延期後，申請人曾提交進一步資料以回應運輸署的意見。

110. 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。由於這是這宗申請第三次延期，而前後已批准延期合共六個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/497 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田映河路第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和毗連政府土地經營臨時食肆(戶外座位區)，並闢設附屬停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/497B 號)

111. 秘書報告，已於二零一六年四月二十日把文件的四張替代頁送交各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆(戶外座位區)，並闢設附屬停車位，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[廖凌康先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名區內居民提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是已有越來越多的食肆在區內的新界豁免管制屋宇內經營；有關建議會導致區內交通更繁忙，違例泊車問題更嚴重；當局應在考慮所涉及交通、衛生、後勤支援及社區的需要，以及對鄰里範圍造成的影響後，就土地用途的規劃作出平衡利弊的決定；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時食肆(戶外座位區)及附屬停車位，可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A 有關就鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆而提出申請的準則。至於負面的公眾意見，相關政府部門，包括食物環境衛生署，對戶外座位區及停車位均不表反對。對於違法活動，香港警務處、地政總署和其他相關部門會採取執法行動。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，未按《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括

貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出；

- (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處張貼告示，訂明《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)在申請地點豎設界線圍欄，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)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(即在二零一七年一月二十二日或之前)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(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)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；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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(e)、(f)、(g)、(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。」

115. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/502 擬在劃為「農業」地帶的元朗大江埔
第 109 約地段第 948 號 A 分段第 3 小分段、
第 948 號 A 分段第 4 小分段、第 948 號 A 分段
第 5 小分段、第 948 號 A 分段第 6 小分段、
第 948 號 A 分段第 7 小分段、第 948 號 A 分段
第 8 小分段、第 948 號 A 分段第 9 小分段
A 分段、第 948 號 A 分段第 9 小分段餘段及
第 948 號 A 分段第 10 小分段興建六幢屋宇
(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/YL-KTN/502A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的六幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。擬於地段第 948 號 A 分段第 5 小分段興建的新界豁免管制屋宇會與該處的一棵樟樹相阻，須大幅修剪樹冠。興建新界豁免管制屋宇也會干擾樹根，影響這棵成齡樹的健康。申請書並無美化環境和保護樹木建議，以致未能確定現有景觀資源可否保存，或可否充分紓減有關影響。申請人亦須澄清會否拆除現有的邊界圍牆，因這可能會影響現有的兩棵成齡樹。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來創建香港和公眾人士。他們都反對這宗申請，理由包括：有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及應保存優質農地，以支持關乎農業可持續發展的新政策；有關發展對區內的交通、排水和農地供應都會有負面影響；沒有完成相關的影響評估；這宗申請會引致非法佔用土地、居民不和，以及犯罪行為；應考慮區內現有和日後的小型房屋發展項目所造成的累積影響；懷疑有關發展是投機的住宅發展；以及可能懷疑有擁有人涉及失實陳述而運用其丁權在附近進行非法屋宇發展計劃；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人在申請書內

並無提出充分的規劃理據支持偏離此地帶的規劃意向，亦未能證明擬建的新界豁免管制屋宇不會對景觀有負面影響。根據元朗地政專員的資料，地政總署須進一步核實這宗申請所涉地段的屋宇權益。擬建新界豁免管制屋宇的規模和密集程度遠高於現時在該處的單幢兩層高屋宇。批准這宗申請會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該區的鄉郊特色退減，環境質素下降。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 若批准這宗申請，會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會使該區的鄉郊特色退減，環境質素下降。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/510 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 97 號 A 分段(部分)、第 97 號 B 分段餘段(部分)、第 106 號(部分)及第 107 號(部分)臨時露天存放回收電器(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/510A 號)

119. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間擬備排水建議，以支持其申請。這是申請人第二次要求把申請延期。

120. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/511 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 107 號(部分)臨時露天存放汽車零件(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/511A 號)

121. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備排水建議，以支持其申請。這是申請人第二次要求把申請延期。

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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/512 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 97 號 B 分段餘段(部分)及
毗連政府土地闢設臨時貨倉存放家居用品
(為期一年)
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/512A 號)

123. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備排水建議，以支持其申請。這是申請人第二次要求把申請延期。

124. 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。由於這宗

申請已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/517

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、
第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)
闢設臨時私人停車場(中型貨車)及
建築材料貯物場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/517 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應消防處因申請地點出入口的變更而提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 27
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/518 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔第 110 約地段第 3 號 B 分段至 H 分段、第 4 號(部分)、第 5 號 A 分段至 Z 分段、第 5 號 AA 分段至 AZ 分段、第 5 號 BA 分段至 BC 分段、第 5 號餘段、第 6 號、第 8 號 A 分段至 N 分段、第 8 號餘段、第 9 號 B 分段至 N 分段及第 9 號餘段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-KTN/518 號)

127. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十四日要求城規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回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

128. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/680 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 424 號(部分)、永隆圍地段第 110 號 E 分段(部分)及第 110 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/680B 號)

129. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長埔村擁有一間屋宇。

130. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時食肆(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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到六份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該臨時食肆會令交通量增加，導致錦田公路交通擠塞的問題加劇；不應把政府土地以短期租約形式批給食肆經營者；住宅用地應作其劃設的用途；以及批准申請會立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時食肆可予容忍三年。這宗申請符合城規會規劃指引編號 15A「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而提出的規劃申請」。由於該臨時食肆的規模細小，不大可能會對周圍地方的環境、交通、景觀、排水及排污造成很大的負面影響。至於公眾的負面意見，運輸署署長對這宗申請沒有意見，而上述規劃評估亦相關。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日，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《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)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，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所落實的排水設施；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(k)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(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (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。」

134. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/698 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 1023 號(部分)及第 1024 號臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/698 號)

135. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一間屋宇。

136. 小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士已離席。

137. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月十五日要求城規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，以回應運輸署提出的交通事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/730 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 187 號 K 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，以及進行挖土工程(約 1.2 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/730 號)

139. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉梁屋村擁有一間屋宇。

140. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及進行的挖土工程(約 1.2 米深)；
- (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 III。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名公眾人士提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人聲稱是毗鄰地段的土地擁有人，對擬議的小型屋宇發展表示關注，因為有關發展會堵塞通往申請地點後面現有農地的通道，並要求申請人闢設一條通道，因為位於溪旁的通道既狹窄，又危險；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。擬議的小型屋宇發展大致上符合「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」。至於負面的公眾意見書，相關的政府部門(包括運輸署和地政總署)對這宗申請都沒有負面意見。申請人亦指出，現供區內使用的路徑不會受到影響。

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。有關的規劃許可有效期至二零二零年四月二十二日止；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；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

144. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/731 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)及第 164 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放挖泥機及起重機(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/731 號)

145. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一幢房屋。

146. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

147. 秘書亦報告，已於二零一六年四月二十日把文件的兩張替代頁送交各委員。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放挖泥機及起重機，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，因為申請地點東面及附近有易受影響的用途，即住宅構築物／民居，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是露天貯物用途不屬於「住宅(丁類)」地帶的第一欄或第二欄用途，而當局應拒絕這宗申請，以鼓勵在申請地點進行其他相協調的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放挖泥機及起重機用途，可予容忍三年。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的準則，因為申請地點由二零零二年起曾多次獲批給規劃許可，以作同類的露天貯物用途。自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，而申請人亦證明已盡力履行規劃許可附帶條件。此外，除了環保署署長外，相關政府部門並無對申請提出負面意見，因此這宗申請可獲從寬考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並沒有接獲環境方面的投訴。建議訂定相關的規劃許可附帶條件，限制申請地點的運作時間和獲准進行的活動，以回應環保署署長所關注的問題。至於負面的公眾意見，由於至今並無接獲涉及申請地點的住宅發展建議，因此把申請地點作臨時露天貯物用途，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。此外，根據上文所載的部門意見及評估，預計擬議用途不會造成負面影響。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年六月三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；

- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有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(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

151. 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]

A/YL-PH/732 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段及第 73 號 B 分段餘段興建臨時騎術學校(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/732 號)

152. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉梁屋村擁有一間屋宇。

153. 小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，以及黎慧雯女士已離席。

154. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月十五日要求城規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，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

155. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/213 在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號
闢設臨時營地作禪修用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/213 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 闢設臨時營地作禪修用途(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自雷公田村的村代表、一名元朗區議員和一名公眾人士。雷公田村的村代表和元朗區議員反對這宗申請，主要理由是公眾假期交通量增加，會使引水道通道沿路交通擠塞；以及在申請地點的大型雕像會影響八鄉古廟的風水，對區內村民的心理造成負面影響。該公眾人士則認為應尊重保育區的性質，盡量減低活動所造成的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為闢設臨時營地作禪修用途可予容忍三年。闢設臨時營地作禪修用途不涉及任何實質建築物或地盤平整，只會有木製平台或固定的水泥裝置，而且大部分放置在地上(佔用申請地點約 4.3% 的地方)，因此，所申請的用途與「自然保育區」地帶的規劃意向並非相違。申請地點曾涉及五宗提出作同一用途並獲批准的先前申請。自二零一零年首宗申請獲批准後，規劃情況並無重大改變。至於公眾的負面意見，相關政府部門對這宗申請並無負面意見。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物／構築物；

- (b) 在規劃許可有效期的任何時間，無論如何不得干擾、截頂或砍伐申請地點內的樹木；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點進行露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間，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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理現時在申請地點的樹木和美化環境的植物；
- (g) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。」

159. 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-SK/214 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 112 約地段第 225 號 D 分段(部分)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-SK/214 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(地產代理)用途可予容忍三年。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B「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」，因為相關政府部門普遍沒有負面意見，當局亦沒有收到區內人士的反對，而且自上次申請在二零一三年獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變。此外，申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期再為三年，由二零一六年五月四日至二零一九年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年八月四日或之前)，提交在申請地點的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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十一月四日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年二月四日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十一月四日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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)或(b)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；
- (h) 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)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

- (i) 在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。」

163. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/320 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及
貨運設施(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/320C 號)

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為竹攸路／前往申請地點的通道較為狹窄，不適合重型車輛使用。環境保護署署長不支持這宗申請，理由包括這宗申請會帶來重型車輛的車流；申請地點的界線距

離最接近的住宅樓宇不足 100 米；以及預料重型車輛會沿一條通道行駛，而該通道距離最接近的易受影響用途不足 50 米；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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 73 份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、兩名新圍村的村代表和若干個別人士提交，表示反對這宗申請，理由是所有先前的申請都遭小組委員會拒絕／城規會撤銷，而且現時所申請的用途屬於違例發展；有關發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)；竹攸路是一條狹窄的道路，不適合重型車輛使用；有關發展會對周圍地方的環境、交通和排水造成負面影響；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「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內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。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲得批准作露天貯物用途，而且讓這種用途進一步擴散是不能接受的。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，而且公眾人士亦反對這宗申請。申請人也未能證明擬議的發展不會對周圍地方的交通和環境造成負面影響。如果這宗申請獲得批准，便會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區環境的質素進一步下降。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。申請書內沒有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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為擬議的發展與周圍屬民居的土地用途並不協調。此外，申請地點先前沒有獲得批准作所申請的用途，而且政府部門有負面意見，公眾人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對周圍地方的環境和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令「綜合發展區」地帶內這部分地方的其他同類申請數目激增，即使僅屬臨時性質亦然。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

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-NTM/329 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第 104 約地段第 1750 號(部分)、第 1751 號(部分)、第 1753 號(部分)、第 1796 號 D 分段第 1 小分段(部分)、第 1768 號(部分)、第 1769 號、第 1770 號(部分)、第 1771 號、第 1772 號 A 分段(部分)、第 1798 號、第 1799 號及第 1800 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/329 號)

簡介和提問部分

167. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸及貨運設施（為期兩年）；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為竹攸路／前往申請地點的通道較為狹窄，不適合重型車輛使用。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。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」）共收到 33 份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、一名新圍村的村代表和若干個別人士提交，表示反對這宗申請，理由是所有先前的申請都遭小組委員會拒絕／城規會撤銷，而且現時所申請的用途屬於違例發展；由申請地點前往竹攸路的通道所涉的土地範圍涉及另一宗申請（編號 A/YL-NTM/320），而那宗申請尚未獲小組委員會批准；有關發展會對交通造成負面影響，並產生噪音，又會對附近的居民構成危險；竹攸路是一條狹窄的道路，不適合重型車輛使用；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「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且申請人沒有在申請書內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。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」，因為申請地點先前沒有獲得批准作露天貯物用途，而且讓這種用途進一步擴散是不能接受

的。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，而且公眾人士亦反對這宗申請。申請人也未能證明擬議的發展不會對周圍地方的交通和環境造成負面影響。如果這宗申請獲得批准，便會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區環境的質素進一步下降。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，以及商業設施、休憩用地和其他配套設施。申請書內沒有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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為擬議的發展與周圍屬民居的土地用途並不協調。此外，申請地點先前沒有獲得批准作所申請的用途，而且政府部門有負面意見，公眾人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對周圍地方的環境和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令「綜合發展區」地帶內這部分地方的其他同類申請數目激增，即使僅屬臨時性質亦然。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/335 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 105 約地段第 111 號餘段(部分)、
第 112 號餘段(部分)及第 113 號和
毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/335 號)

簡介和提問部分

170. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)，為期五年；
- (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，因為申請地點附近有一些民居。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場(包括私家車及貨櫃車)可予容忍五年。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為當局可能會按個別情況考慮新田區適合過境泊車設施的用地。雖然環保署署長不支持

這宗申請，但當局在過去三年並沒有接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。為了緩解對周圍地區可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制在申請地點的作業時間及活動，並規定必須闢設邊界圍欄。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 一名委員詢問，為何有關的臨時用途可以申請為期五年的規劃許可。主席回應說，倘若在該份分區計劃大綱圖上所申請的用途在有關的土地用途地帶中既不屬第一欄又不屬第二欄用途，則根據有關鄉郊的分區計劃大綱圖的條文，可批給該類臨時性質用途的最長期限為三年。由於這宗申請的臨時用途屬於第二欄用途，便沒有期限方面的限制，但預料會超過五年的用途一般不會被視為臨時用途。

173. 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，有效期為五年，至二零二一年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上十一時至早上七時在申請地點作業，供貨櫃車停泊；
- (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，供貨櫃車停泊；
- (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、熔煉、清洗、修車或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

174. 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／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生和吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[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及何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 39

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/7

申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於下白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」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/YL-PN/7 號)

175. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應各政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

176. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/308 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地
第 130 約地段第 1028 號 A 分段(部分)及
第 1028 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
連附屬零售商店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/308 號)

177. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

178. 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-PS/516 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村
第 122 約地段第 455 號 A 分段餘段
和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場
(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/516 號)

簡介和提問部分

179. 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) 闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，理由是申請地點應用作鄉村屋宇發展；村民應把其車輛停泊在地面層的停車間；所申請的土地用途欠缺效率；批准這宗申請，會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時公眾停車場(私家車)用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，當局並無接獲擬在申請地點興建小型屋宇的申請，而以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃

意向。至於負面的公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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早上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) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，規定不得有《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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛清洗、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)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(即在二零一七年一月二十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而落實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三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (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(i)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)、(j)、(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。」

182. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/517 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大井圍福順街
第 123 約地段第 289 號 B 分段
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/517 號)

簡介和提問部分

183. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為該臨時商店及服務行業(便利店)可予容忍五年。由於申請地點及其周圍地區已鋪築路面及／或受到干擾，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。預料不會對生態造成負面影響。鑑於由同一申請人提交的上次申請(編號 A/YL-PS/475)，因申請人未能履行有關提交車輛進出口通道建議及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，當局建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便緊密監察履行相關規劃許可附帶條件的進度。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 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，有效期為五年，至二零二一年四月二十二日止，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，不得於晚上十時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)落

實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 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)或(b)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；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)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。」

186. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/975 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村石埗村
第 124 約地段第 317 號 C 分段(部分)及
第 317 號 F 分段(部分)闢設社會福利設施
(智障人士復康院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/975B 號)

187. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。

188. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

189. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設社會福利設施(智障人士復康院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在兩段法定公布期的首三個星期內，當局接獲共 65 份公眾意見書，分別來自公眾人士、石埗路 88 號業主立案法團、富祐居互助委員會，以及石埗村及富祐居的居民。他們均反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 殘疾人士院舍(下稱「院舍」)的位置是經由一條極為狹窄的區內小徑接達，救護車服務可能無法抵達院舍，而區內小徑或會因使用率過高而不勝負荷。此外，院舍的上落客貨活動會阻塞通道，對其他居民造成滋擾；
 - (ii) 新界豁免管制屋宇的排污、排水及消防裝置設施無法應付擬服務的人數，而院舍經常令現有排水設施及化糞池超出負荷，導致區內水浸，並造成衛生問題；
 - (iii) 宿友造成噪音滋擾，影響附近居民。有些宿友在無人監管下，在區內遊蕩；
 - (iv) 院舍與所在土地的用途不相協調，多年來一直違反富祐居的公契；

(v) 根據《洪水橋新發展區建議發展大綱圖》，申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，不應作院舍用途；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。院舍由二零零七年六月已開始營運，預計不會對附近地區的環境、交通、排水、衛生及景觀造成負面影響。對於反對這宗申請的公眾意見，申請人已澄清，院舍的所有設施及運作會嚴格遵照社會福利署(下稱「社署」)的要求及標準，上落客貨的活動會在申請地點內進行。所有相關政府部門對這宗申請均無負面意見，而上述規劃評估及考慮因素適用。不過，建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須與附近居民及村代表聯絡，回應他們關注的事宜。

190. 主席備悉區內人士強烈反對這宗申請，因而詢問相關政府部門(特別是社署)曾否探討申請所涉及院舍的運作。城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生在回應時表示，社署曾視察該院舍及調查所接獲的公眾投訴，但無發現重大問題。社署會不時視察，確保院舍符合發牌規定。

商議部分

191. 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，而規劃許可須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

192. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1014 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 95 號(部分)、第 97 號(部分)及第 768 號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1014 號)

193. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。

194. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

195. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時物流中心，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，因為申請地點附近和沿屏廈路一帶易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時物流中心可予容忍三年。擬議發展大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，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；申請人已提交相關建議書，證明擬議用途不會造成負面影響；相關政府部門關注的技術事宜可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境方面的投訴。

196. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

197. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、輪胎修理、車輛修理、貨櫃修理及其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

198. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1015 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1773 號 A 分段第 21 小分段餘段、第 1777 號 B 分段餘段(部分)及第 1778 號 A 分段餘段和毗連政府土地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/YL-HT/1015 號)

199. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。

200. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並備悉黎慧雯女士已離席。

201. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

202. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1016 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 3016 號(部分)、
第 3017 號(部分)、第 3018 號、
第 3026 號餘段、第 3031 號餘段、
第 3032 號餘段、第 3033 號餘段、第 3034 號、
第 3035 號餘段(部分)、第 3039 號(部分)、
第 3040 號餘段(部分)及第 3046 號餘段(部分)
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1016 號)

203. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。

204. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

205. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，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，因為申請地點附近及鳳降村路沿路的地方有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。一名聲稱為申請地點的持份者之一的提意見人，表示反對這宗申請，而自己亦沒有涉及這宗申請。另一名提意見人創建香港，亦表示反對這宗申請，理由是擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，並會對交通及道路安全造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時物流中心用途可予容忍三年。擬議發展大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，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；申請人亦已提交相關建議以證明擬議用途不會造成負面影響；而相關政府部門所關注的技術事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。

206. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

207. 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，至二零一九年四月二十二日止，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，不得於星期日或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再造、切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(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。」

208. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/375 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗紅棗田村
大棠路 169B 號第 118 約
地段第 24 號餘段(部分)、第 26 號餘段(部分)及
第 28 號餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時狗酒店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/375 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時狗酒店，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一名個別人士提交的一份公眾意見書，表示關注土地用途欠缺效益，並認為申請地點應用作房屋用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時狗酒店可予容忍三年。對於負面的公眾意見書，這宗申請屬臨時性質，不會妨礙該區的長遠發展。

210. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

211. 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，至二零一九年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五下午六時三十分至早上八時四十五分、星期六下午六時三十分至早上九時，以及星期日下午七時至早上九時三十分在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須於下午六時三十分至早上九時把狗隻安置在申請地點的圍封寄養設施內；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已安裝在寄養設施上的雙層玻璃窗；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在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(即在二零一六年七月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

212. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/787 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 120 約地段第 2361 號(部分)、第 2362 號
(部分)、第 2363 號(部分)、第 2364 號(部分)、
第 2365 號(部分)、第 2366 號餘段(部分)、
第 2370 號、第 2371 號、第 2372 號(部分)及
第 2374 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械，並闢設附屬地盤辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/787 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的南面、東南面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時露天存放建築機械並闢設附屬地盤辦公室用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，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；申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境方面的投訴。

214. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

215. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年四月二十二日止，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，不得於下午七時至早上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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類型的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、保養、清潔或其他工場活動；

- (e) 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)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的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，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三個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年六月三日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；

- (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(即在二零一七年一月二十二日或之前)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；
- (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(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；
- (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)、(j)、(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。」

216. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/788 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2631 號餘段
興建臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/788 號)

217. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月十一日要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有額外的時間與相關政府部門(包括運輸署及環境保護署)聯繫，並就區內居民

的關注事宜與他們溝通，以及提交進一步資料，以處理相關的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

218. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/219 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的
元朗大棠路大旗嶺第 120 約
地段第 1700 號(部分)、第 1716 號餘段及
第 1717 號餘段(部分)
作辦公室和商店及服務行業暨公眾休憩用地用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 A/YL/219A 號)

219. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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	}	目前與奧雅納公司有業務往來。
黎庭康先生		

220. 小組委員會備悉，黎庭康先生已離席，以及符展成先生沒有參與這宗申請，並同意他可留在席上。

簡介和提問部分

221. 高級城市規劃師/屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作辦公室和商店及服務行業暨公眾休憩用地用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。建築署總工程師／管理統籌處 2 對申請人就在私人土地提供公眾休憩用地作為私人發展項目的一部分所給予的理據，表示關注，並認為該公眾休憩用地的設計布局及位置並不理想，應予檢討。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，在地下一層的公眾休憩用地相當狹窄及呈不規則狀，而該公眾休憩用地大部分範圍是用作通道。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書，表示關注這宗申請，以及表示支持。有關意見撮錄如下：
 - (i) 創建香港和一名公眾人士表示關注這宗申請，主要理由是有關建議未有指出可如何落實「政府、機構或社區」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；為何政府在申請地點沒有提供政府、機構或社區設施；天台層的公眾休憩用地沒有獨立通道可前往，令公眾無法使用；
 - (ii) 十八鄉大旗嶺村的村代表就這宗申請提交兩份公眾意見書，其中一份對這宗申請沒有意見，另一份則表示支持這宗申請，主要理由是土地資源得以善用；符合政府的棕地政策和符合有關擬在「政府、機構或社區」地帶內發展／重建作「政府、機構或社區」用途

以外的用途而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 16(城規會規劃指引編號 16)；與周圍的環境互相協調，以及改善睦鄰質素，以及對周圍的環境沒有負面影響；

(iii) 其餘提意見人表示支持這宗申請，但沒有給予理由；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。儘管該「政府、機構或社區(1)」地帶現時並無指定的政府、機構及社區用途，但認為應預留申請地點供興建政府、機構及社區設施，以應付日後不時之需。擬議發展主要作非「政府、機構或社區」用途，並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 16。申請書內並無有力的理據以支持偏離此規劃意向。倘批准這宗申請，會為該分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，影響可供作「政府、機構或社區」用途的土地。

222. 主席詢問該「政府、機構或社區」地帶是否有指定的「政府、機構或社區」用途。屯門及元朗西規劃專員林智文先生表示，自一九九一年首份元朗分區計劃大綱圖公布以來，申請地點一直劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，而且沒有已知會在申請地點落實興建政府、機構及社區設施的計劃。考慮到元朗南新住宅發展項目日益增加，規劃署會不時檢討申請地點的日後用途。主席詢問申請地點對面的另一「政府、機構或社區」地帶的指定用途，林智文先生回應說，該「政府、機構或社區」地帶的北部已作發展，而位於其南部內的構築物則已獲確定為 1 444 幢已評級歷史建築之一。

223. 林智文先生回應主席的進一步提問說，申請地點目前是作貨倉和汽車服務用途。

224. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，根據發展局的指引，在一般情況下，不建議在私人發展項目內提供公眾

休憩用地。他詢問申請所涉的公眾休憩用地是否符合相關準則。林智文先生回應說，根據發展局發出的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》，為避免令個別業主負上管理和維修公眾休憩用地的責任，不建議接納在私人住宅發展項目內提供公眾休憩用地，除非區內休憩用地供應不足或具特殊情況支持須提供休憩用地。由於元朗區的已規劃休憩用地供應充足，因此不建議接納為這宗申請提供公眾休憩用地。

商議部分

225. 小組委員會備悉，批准這宗申請或會為該分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶的同類申請立下不良先例，以及應預留申請地點供興建「政府、機構及社區」設施，以應付日後不時之需。小組委員會亦備悉，先前近新時代廣場的一宗同類申請已被小組委員會拒絕。

226. 主席表示，申請地點由私人擁有，卻劃為「政府、機構或社區」地帶，且沒有指定的「政府、機構及社區」用途。申請地點現為臨時露天金屬存放場，倘申請地點可予發展，環境會有所改善。主席認為，或可建議申請人申請作為期五年的臨時用途。倘申請地點日後擬作「政府、機構或社區」用途，政府可收回申請地點。

227. 一名委員贊同主席的意見，並認為擬議的公眾休憩用地不可接受為規劃增益，因為該休憩用地的設計並不完備。該委員續說，申請地點應預留作「政府、機構或社區」用途，但亦會考慮申請地點作臨時用途。

228. 主席總結說，小組委員會應按建議拒絕這宗申請，但規劃署應把委員的意見轉告申請人。

229. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要。擬議發展主要是作非「政府、機構或社區」用途，並不符合「政府、機構或社區」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；以及

- (b) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的其他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，會影響可供作「政府、機構及社區」用途的土地。」

[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及何劍琴女士、城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 51

其他事項

230. 餘無別事，會議於下午七時結束。