

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一六年五月十三日下午二時三十分舉行的 第 556 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長(區域 3)
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

梁慶豐先生

黎庭康先生

伍穎梅女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過二零一六年四月二十二日第 555 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零一六年四月二十二日第 555 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-MP/3 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段(部分)、第 3200 號餘段(部分)、第 3200 號 A 分段餘段、第 3201 號餘段(部分)、第 3202 號(部分)、第 3203 號餘段、第 3204 號餘段、第 3205 號餘段、第 3156 號餘段、第 3211 號餘段、第 3212 號餘段、第 3213 號餘段、第 3214 號 A 分段、第 3214 號 B 分段、第 3215 號、第 3216 號、第 3217 號、第 3218 號餘段(部分)、第 3250 號 B 分段第 23 小分段餘段(部分)及第 3250 號 B 分段第 33 小分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為：
方案 1－「住宅(丙類)1」地帶；或
方案 2－「其他指定用途」註明「單車亭和食肆」地帶及「住宅(丙類)1」地帶；或
方案 3－「住宅(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/3C 號)

3. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 符展成先生 |] | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、 |
| 黎慧雯女士 |] | 英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會
曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 李國祥醫生 | — | 與配偶共同擁有一幢位於米埔及錦
綉花園地區的屋宇。 |

4. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士及李美辰女士尚未到席。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。小組委員會備悉侯智恒博士沒有參與這宗申請，而從李國祥醫生的物業不能直接看到申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

5. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員； |
| 吳國添先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元
朗東； |
| 陳寶玲女士 |] | |
| 歐般仙先生 |] | |
| 利雅德先生 |] | |
| 李民威先生 |] | 申請人的代表 |
| 歐思博先生 |] | |
| 吳翹先生 |] | |
| 孫國基先生 |] | |

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請的背景。錢敏儀女士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。

建議

(a) 申請人建議把申請地點由「康樂」地帶(佔申請地點面積約 98.3%)及「住宅(丙類)」地帶(佔申請地點面積約 1.7%)改劃為以下其中一個方案所述地帶，以進行擬議的住宅暨商業發展。該項發展的地積比率為 0.2 倍，建築物高度是一層地庫停車場及／或附屬機房上加兩層(6.6 米)：

(i) 方案 1：「住宅(丙類)1」地帶；

(ii) 方案 2：「住宅(丙類)1」地帶(佔申請地點面積約 94.7%)及「其他指定用途」註明「單車亭和食肆」地帶；

(iii) 方案 3：「住宅(丁類)」地帶；

(b) 申請地點面積約為 89 160 平方米，其南部和北部由一塊狹長的政府土地連接起來。申請地點北部位於濕地緩衝區內，預留作私人鄰舍休憩用地。申請人擬議把申請地點北部一個細小的地方用作單車亭和食肆，以配合政府擬在申請地點與攸學路之間興建單車徑的計劃。申請地點南部會用作住宅發展。申請人提交的概略發展計劃建議的主要發展參數如下：

地盤面積	(約)89 160 平方米
整體住用總樓面面積	(約)17 225 平方米
整體非住用總樓面面積	(約)607 平方米
— 植物苗圃蔭棚	137 平方米
— 食肆	392 平方米
— 單車亭	78 平方米
地積比率	0.2 倍

上蓋面積	20%
層數	一層地庫停車場上加兩層
建築物高度	地面上 6.6 米
屋宇數目	106 幢

- (c) 申請人就上述三個方案提供了擬議的土地用途表。在方案 1，住宅用途屬第一欄用途，而商業用途(即食肆和單車亭)則屬第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。在方案 2，住宅及商業用途在相關地帶內屬第一欄用途，無須向城規會申請進一步的規劃許可。至於方案 3，住宅和商業用途以及填塘和填土／挖土工程均須向城規會申請規劃許可。三個方案中，申請人較屬意方案 1；

[李美辰女士此時到席。]

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，但關注在方案 1 及方案 2 中，申請人或可以採用另一發展計劃的問題。元朗地政專員主張從申請地點剔除地段第 3208 號餘段前面的狹長政府土地，以釋放有關地段的發展潛力。其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (e) 在四段公眾查閱期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到合共 234 份公眾意見書，當中 154 份表示支持，79 份表示反對，還有一份要求更多技術評估的資料。支持者提出的主要理由是有關發展符合政府的增加房屋供應政策；可保存濕地及保育天然環境；能在保護濕地和進行發展之間取得平衡；以及與附近住宅區一帶的環境配合，並提供改善環境的機會；

- (f) 上述 79 份表示反對的意見書分別來自元朗區議員、新田鄉鄉事委員會、環保組織、錦綉花園物業管理有限公司、錦綉花園居民和租戶及個別人士。他們的主要意見撮錄如下：
- (i) 對周邊地區造成環境、視覺、交通、排污、空氣質素及生態方面的影響，亦會帶來水浸、保安及衛生問題；
 - (ii) 會立下不良先例；
 - (iii) 對濕地內的野生動物及雀鳥生境有負面影響；
 - (iv) 鄰近的基建設施不足，道路網的容量已飽和；
 - (v) 破壞竹園村的風水；以及
 - (vi) 申請地點的北部最終會被用作建屋；

規劃署的意見

- (g) 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對把申請地點改劃為適當的用途地帶，以進行擬議的住宅暨商業發展項目。有關評估撮錄如下：
- (i) 自指定為「康樂」地帶至今，申請地點一直沒進行康樂發展，土地現時空置；
 - (ii) 擬議發展與周邊地區的用途並非不協調，而擬議的發展密度與申請地點毗鄰的現有／已批准住宅發展的發展密度相若；
 - (iii) 申請人提交的生態影響評估報告的結論指出，擬議發展會遵守「不會有濕地淨減少」的原則，並符合城規會規劃指引編號 12C；

- (iv) 所進行的其他技術評估證實，擬議發展技術上可行，而且預計不會有無法克服的困難。相關政府部門對這宗申請及申請人提交的技術評估報告不表反對或沒有負面意見；
- (v) 關於上文第 6(d)段漁護署署長關注的事宜，須注意該擬議發展屬於《環境影響評估條例》所訂明的指定工程項目。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)已批准申請人所提交的環境影響評估報告，並發出環境許可證；以及
- (vi) 關於元朗地政專員提出把有關政府土地剔除的意見，申請人建議只會在興建單車徑的工程完成後才進行有關發展，屆時會為地段第 3208 號餘段提供有關政府土地及擬建單車徑的通行權，以便前往攸壘路。

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。李民威先生借助投影片作出陳述，要點如下：

申請理據

- (a) 申請地點四周有多個現有和已批准的住宅發展，包括錦綉花園、加州花園，以及攸美新村和竹園村的住宅發展；
- (b) 該區雖自一九九四年起指定為「康樂」地帶，但一直沒有出現任何獲批准的永久康樂發展。為這宗申請進行的一項土地用途檢討的結果顯示，預留作康樂用途的土地過多，而周邊地區存在多種限制，妨礙在申請地點進行長遠的合適康樂發展；
- (c) 該區的基礎設施有所改善，足以支援更多住宅發展項目；
- (d) 這宗改劃用途地帶的申請符合政府增加房屋供應的政策；以及

- (e) 擬議發展的環評報告於二零一四年獲批准，並已按《環境影響評估條例》取得環境許可證。環評報告的結論是，擬議的發展不會對生態、環境和景觀造成不可接受的影響，並與四周的土地用途協調；

恰當的「住宅(丙類)1」地帶建議

- (f) 申請地點部分地方及毗連的住宅發展已劃為「住宅(丙類)」地帶。擬議的發展符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途須先提出申請，或會獲得批准；以及
- (g) 其他地區也有「住宅(丙類)」地帶的分區，並可訂定一套為該分區而設的發展參數，情況並不罕見。

8. 陳寶玲女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人曾考慮其他可選擇的土地用途地帶，但認為並不適合申請地點；
- (b) 「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復，並促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。由於申請地點並沒有露天貯物及港口後勤用途，而且並非毗連魚塘，因此擬議發展用地不宜劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶；
- (c) 「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的規劃意向，是在所有現存大片相連的魚塘得到保護和保育的前提下，進行低密度的綜合住宅發展。由於申請地點並沒有現存大片相連的魚塘，因此將之改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶並不恰當；

- (d) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是透過重建來改善現有的臨時構築物。然而，申請地點並無臨時構築物，故不宜將之改劃為「住宅(丁類)」地帶；
- (e) 「綜合發展區」地帶的規劃意向，是方便集合土地作綜合發展。由於申請地點主要由單一業權持有，而且集合土地的過程已完結，因此擬議發展用地不宜劃為「綜合發展區」地帶。

發展建議

9. 一名委員備悉申請地點北部擬闢作園景美化區，並問可否將此部分保留作「康樂」地帶。陳寶玲女士表示，擬備環評報告時已就三個方案進行評估，當中包括北部和南部作住宅用途的方案。評估結果顯示，北部作住宅發展會在生態、環境和視覺方面對周邊地區造成重大不良影響。此外，考慮到鄰近居民提出保護自然環境的意見，加上北部位處濕地緩衝區，故建議北部作綠化和休憩用地用途。

10. 同一委員詢問，申請地點南部的所有擬議住宅發展，加上附近現有和已批准的住宅發展，會否令該區的基礎設施不勝負荷。此外，申請地點北部的擬議園景美化區在環境和生態方面亦引起質疑。陳寶玲女士回應說，北部和南部分別佔地 4.6 及 4.24 公頃，根據有關生態、交通、排污、景觀、視覺和其他方面的技術評估結果，這宗申請的擬議計劃是最佳方案，若採取適當的緩解措施(如隔音屏障)，將不會對周邊地區造成重大不良影響。申請地點北部位於濕地緩衝區內的現有魚塘將予保留並擴大，並提升其生態價值。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士應主席要求補充說，申請地點北部位於濕地緩衝區內，十分接近劃為「自然保育區」地帶的魚塘及一塊劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的用地，而兩者均位處濕地保育區。住宅發展選址如更遠離該等具重要生態價值的魚塘和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶，會有助減低對該等地方造成的干擾。

11. 就申請地點北面擬闢作園景美化區的部分，同一委員詢問，倘這宗改劃用途地帶申請獲得批准，該部分會否被私有化。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士應主席要求加以

說明。她表示申請地點內只有一塊政府土地，約 6 867 平方米，形狀狹長，主要覆蓋攸學路一帶和連接北部及南部的地方。她表示申請人建議在北部預留 4 775 平方米的地方作單車亭及食肆用途，以配合政府的單車徑計劃，並會開放予公眾使用。至於四周住宅發展的發展密度，錢女士稱申請地點西面的錦綉花園位於「住宅(丙類)」地帶，最高地積比率為 0.4 倍；而申請地點東面兩個已批准的住宅發展則在「住宅(丁類)」地帶內，最高地積比率為 0.2 倍。擬議發展的整體地積比率為 0.2 倍，但由於所有擬議住宅發展均位於南部，故南部的實際地積比率約為 0.4 倍，與鄰近的錦綉花園相若。

12. 一名委員得悉，申請地點包含一塊狹長的政府土地，可能會引起涉及毗鄰一個私人地段的通行權問題。這名委員詢問申請人會否考慮就擬議的發展提交兩份獨立的規劃申請。李民威先生說，所提交的環評報告是根據同時涵蓋申請地點北部和南部的單一發展計劃擬備。若按這名委員建議的方式提交申請，環評報告中獲批准的計劃便須作出重大改動。他認為現時根據一個計劃提交改劃用途地帶申請的做法較恰當。

13. 由於申請地點北部的園景區擬闢作私人地方，供有關發展的未來居民使用，一名委員詢問批准改劃申請會否影響該區所提供的康樂用地面積。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應時解釋，有關地點在一九九四年劃為「康樂」地帶，該地帶的規劃意向是發展動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊。自該處劃為「康樂」地帶後，曾有兩宗涵蓋有關地點的高爾夫球場用途申請獲批給臨時規劃許可。由於有關地點大部分地方屬私人擁有，故「康樂」地帶的規劃意向只可透過私人計劃來實踐。陳寶玲女士補充，米埔及錦綉花園分區計劃大綱圖上共有 22 公頃的土地劃為「康樂」地帶，現在這宗申請只涉及 8 公頃的「康樂」地帶土地。雖然先前有兩宗作高爾夫球場用途的申請獲批給臨時規劃許可，但相同用途的申請其後都被小組委員會拒絕，理由主要是對附近的住宅和學校用途造成滋擾。

14. 陳寶玲女士回應同一名委員的問題時確認，除北面部分有 4 775 平方米的地方(單車亭和食肆)會開放予公眾使用外，擬議的園景區會是未來居民的私人休憩用地，因為根據相關的指引和規例，有關發展須提供足夠的綠化地方和私人休憩用

地。陳女士指出，如文件的繪圖 Z-5 所示，植物苗圃位於申請地點北部，會用作栽種植物幼苗及存放有關的工具和設備。

15. 一名委員詢問會否在有關地點的北部增設或另設康樂用途。李民威先生回答說，因應申請地點和周邊地區的特點，該處位於私人土地上的園景區擬用作靜態康樂用途，而該園景區須符合《香港規劃標準與準則》有關休憩用地的規定。

環境方面

16. 一名委員詢問環境許可證有否訂明條件限制北面部分作住宅發展。陳寶玲女士回答說沒有，但指出這宗申請的擬議計劃與環評報告中獲批准的計劃相同，根據《環境影響評估條例》，若擬議的計劃有任何改動，便須重新提交環評報告以供審批。

17. 一名委員詢問環境許可證所施加條件的詳情。另一名委員得悉環境許可證第 2.4 段有一項條文要求加強北面部分擬議的園景池塘與牛潭尾排水道之間的生態聯繫，並詢問該條文是環境許可證的一項建議還是條件。陳寶玲女士回答說，二零一六年五月四日就這宗申請提交的進一步資料(文件的附錄 Ij)包含環境許可證的副本。她表示第 2.4 段是環境許可證所施加的一項條件，規定如展開工程項目，須在一個月前把建造、營辦及管理擬議的園景池塘的計劃提交漁護署署長及環保署署長以供審批。陳女士說，視乎小組委員會是否批准這宗申請和地政總署會否修訂土地契約，會在有關工程項目展開前根據環境許可證的規定提交計劃。這名委員繼而詢問申請的擬議計劃是否已定案的布局設計。環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生應主席的要求解釋說，建議的布局設計連同相關的環境評估屬於獲批准環評報告的一部分。申請人須依循獲批准的計劃及環評報告的建議行事。至於有關的發展，環境諮詢委員會認為應盡量加強申請地點北面的魚塘與牛潭尾排水道之間的生態聯繫。因此，環境許可證訂明特別條件，要求申請人在詳細設計階段就上述事宜提交計劃，以供相關部門審批。這宗申請的擬議計劃即使獲小組委員會批准，亦可能須作出改動以履行環境許可證所訂條件。

18. 一名委員詢問，環評報告有否考慮到四周已批准的住宅發展對牛潭尾排水道的累積影響。歐思博先生根據二零一五年三月至二零一六年二月期間進行的一項水鳥生態調查的結果指出，該等鳥類所受的累積干擾不會大增。陳寶玲女士補充說，環評報告已把有關累積影響考慮在內，該環評報告可於環保署的網站查閱。

19. 由於申請人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。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

20. 一名委員不反對申請地點南部作住宅發展，惟認為北部應維持作「康樂」地帶。

21. 一名委員原則上支持這宗改劃用途地帶申請，惟認為擬議的發展須申請規劃許可，以確保小組委員會可審議和考慮擬議發展的詳細布局設計和對牛潭尾排水道的累積影響。此外，申請地點北部的擬議商業用途十分接近攸美新村一項已規劃的住宅發展，兩者的鄰接問題也應透過規劃申請處理。

22. 一名委員認為，在北部為保育目的而建議闢設的園景美化區可予接受，並贊成設合適機制以確保擬議園景美化區妥為設計、落實和管理。另一名委員提出類似意見，表示把私人擁有的北部用地維持作「康樂」地帶，或會令這部分土地流於荒廢，使其環境質素下降。

23. 委員普遍不反對這宗申請的擬議計劃，惟認為應劃設適當的土地用途地帶並附有適當規定，以確保日後在申請地點進行的發展可予接受。為利便進行有關發展，主席稱可要求規劃署在審視委員關注的事宜後，為申請地點定出適當的用途地帶並擬備合適的發展規定，以供小組委員會考慮。申請人為申請地點北部的發展提出建議時，亦應注視委員就加強牛潭尾排水道與濕地保育區內的魚塘之間的生態連繫所提出的關注。

24. 經進一步商議後，小組委員會決定同意按申請所要求，改劃申請地點的用途地帶以便進行擬議住宅暨商業發展。規劃署會為申請地點定出適當的用途地帶，並擬備合適的發展規定。當行政長官會同行政會議把《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》發還城市規劃委員會以作出修訂時，對該分區計劃大綱圖建議的修訂項目會提交小組委員會審批，然後根據《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布。

25. 小組委員會亦同意告知申請人，留意委員就加強牛潭尾排水道與濕地保育區內的魚塘之間的生態連繫所提出的關注。

[此時，廖凌康先生返回席上，李美辰女士及雷賢達先生離席，而符展成先生及黎慧雯女士則到席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-DB/2

申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於大嶼山愉景灣第 6f 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(5)」地帶改劃為「住宅(丙類)12」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/2 號)

26. 秘書報告，這宗申請是由香港興業有限公司(下稱「香港興業公司」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 — 在愉景灣區擁有一個物業；
(主席)

- 廖凌康先生 — 目前與香港興業公司有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與領賢公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為一家公司的董事，該公司在大嶼山擁有四塊土地。

27. 小組委員會備悉李美辰女士已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意廖凌康先生可留在席上，但不得參與討論。由於從凌嘉勤先生的物業不能直接看到申請地點，而符展成先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

28. 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，以便有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-DB/3

申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-DB/4》，把位於大嶼山愉景灣第 10b 區第 352 約地段第 385 號餘段及增批部分(部分)的申請地點由「其他指定用途」註明「員工宿舍(1)」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地」地帶、「其他指定用途」註明「危險品貯存庫／石油氣貯存庫」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭(3)」地帶、「其他指定用途」註明「加油站」地帶、「其他指定用途」註明「船隻停泊處」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)13」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「服務設施用地上設住宅」地帶及「其他指定用途」註明「海濱長廊」地帶，以及延伸分區計劃大綱圖範圍至超出現有海堤並把有關的地方劃為「住宅(丙類)13」地帶及「其他指定用途」註明「海濱長廊」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-DB/3 號)

30. 秘書報告，這宗申請是由香港興業有限公司(下稱「香港興業公司」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------|-------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — 在愉景灣區擁有一個物業； |
| 廖凌康先生 | — 目前與香港興業公司有業務往來； |
| 符展成先生 | — 目前與領賢公司有業務往來；以及 |
| 李美辰女士 | — 為一家公司的董事，該公司在大嶼 |

山擁有四塊土地。

31. 小組委員會備悉李美辰女士已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意廖凌康先生可留在席上，但不得參與討論。由於從凌嘉勤先生的物業不能直接看到申請地點，而符展成先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 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，以便有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBS/4

申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把位於西貢布袋澳第 241 約的政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBS/4C 號）

34. 秘書報告，這宗申請是由渠務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與渠務署有業務往來；以及 |
| 雷賢達先生 | — | 與其配偶在清水灣區共同擁有兩間屋。 |

35. 小組委員會備悉雷賢達先生已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，但不得參與討論。

36. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第四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三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第四次延期，而小組委員會亦已給申請人合共七個月的時間，所以這是最後一次延期，不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/7

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於新界古洞南第 100 約地段第 1263 號餘段(部分)、第 1271 號、第 1273 號、第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、第 1278 號、第 1280 號、第 1281 號、第 1282 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1285 號、第 1286 號、第 1287 號、第 1289 號、第 1290 號、第 1291 號、第 1292 號、第 1293 號、第 1294 號、第 1295 號、第 1296 號、第 1299 號、第 1300 號、第 1301 號、第 1303 號、第 1304 號、第 1305 號、第 1306 號、第 1307 號、第 1308 號、第 1309 號、第 1310 號、第 1311 號、第 1312 號、第 1313 號、第 1314 號 A 分段、第 1314 號餘段、第 1316 號、第 1317 號、第 1318 號、第 1319 號(部分)、第 1321 號、第 1322 號、第 1330 號(部分)、第 1338 號餘段(部分)、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1345 號 A 分段、第 1345 號 B 分段、第 1345 號 C 分段、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號、第 1357 號、第 1358 號餘段、第 1362 號餘段(部分)、第 1363 號、第 1364 號餘段(部分)、第 1369 號餘段、第 1370 號餘段、第 1378 號餘段(部分)、第 1379 號餘段(部分)、第 1730 號及

第 1794 號，以及第 108 約地段第 1 號及第 2 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/7B 號)

38. 秘書報告，這宗申請是由萊特發展有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與艾奕康公司、英環公司和弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與艾奕康公司和英環公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

39. 由於符展成先生、黎慧雯女士和侯智恒博士沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

40. 小組委員會備悉申請人於二零一六年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應漁農自然護理署、規劃署和食物及衛生局就先前於二零一六年二月二十二日提交的進一步資料所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

41. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月的時間，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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/252 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號餘段、第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及第 876 號餘段和毗連政府土地作臨時康樂場地(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/252A 號)

簡介和提問部分

42. 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) 臨時康樂場地(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。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路對這宗申請有保留，因為申請地點的現有構築物並非新界豁免管制屋宇。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，在南邊圍路迴旋處附近停車場興建污水處理廠(即窩美污水處理廠)的工程，計劃於二零一八年展開。他不反對批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可。運輸署署長表示對這宗申請沒有負面意見，惟日後申請續期時，交通影響評估須作檢討。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 73 份意見書。一名區議員認為公眾意見紛紜，亦留意到批准這宗申請會使環境得到改善。餘下由個別人士提交的公眾意見書都表示反對這宗申請，理由是擬議發展會產生噪音，也會滋擾區內居民，並在該區造成交通擠塞和非法泊車的問題；擬作的商業用途是非法用途；改變農業用途會對生活質素造成負面影響，而且已有多宗針對申請地點現有用途的公眾投訴；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用途可予容忍兩年。擬議用途並非完全沒有抵觸「綠化地帶」的規劃意向，而其周邊地區主要是兩三層高的村屋，夾雜灌木和樹木，並非不協調。這宗申請大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關發展不涉及地盤平整、填土和大範圍清除現有的天然植被。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於針對非法泊車和噪音滋擾的投訴，運輸署署長認為，南邊圍路迴旋處和響鐘路附近的公眾泊車位足以應付泊車需求，而警務處處長並不反對這宗申請。建議在規劃許可加入相關附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾。不過，渠務署總工程師／顧問工程管理表示，興建窩美污水處理廠的工程計劃在二零一八年展開，故應批給為期兩年而不是五年的臨時規劃許可，以密切監察申請地點的情況。運輸署署長亦表明，日後有關的規劃許可申請續期時，交通影響評估須作檢討。至於公眾的反對意見，上文的評估亦相關。

43. 一名委員查詢建議把規劃許可有效期定為兩年的理據。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，申請人建議使用南邊圍路迴旋處附近的公眾停車場來應付擬議發展項目的泊車需求，但該公眾停車場會在二零一八年關閉以興建窩美污

水處理廠，因此，規劃署建議把臨時規劃許可的有效期限定為兩年。

44. 另一名委員在提問後獲告知，擬議用途不會涉及煮食，要利用膳食到會服務。

商議部分

45. 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，有效期為兩年而非所要求的五年，至二零一八年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上九時作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 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；以及
- (g) 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)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。」

46. 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、大埔及北區楊倩女士、劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/80 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 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/DPA/NE-TT/80 號)

簡介和提問部分

47. 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)；
- (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，現撮述如下：
- (i) 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；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北反對這宗申請，因為擬議的發展會佔據一條現有天然河流，可能會造成洪泛問題；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬議發展位於天然河道以外較好，而擬設置的化糞池及滲水井系統不符合《專業守則第 5/93 號》訂明的最少淨距離規定；
 - (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬議發展橫跨一條河流，並可能影響長於政府土地的一些樹和植物；
 - (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為進行地盤平整工程和建造化糞池會對現有天然河流造成重大不良影響，而有關河流是值得保護的重要景觀資源，此外，申請地點範圍以外的地方也可能受影響；
- (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 12 份公眾意見書，分別來自高塘村業主及租戶協會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士。他們均反對這宗申請，因為這宗申請不符合規劃意向；會產生不良的生態、景觀、環境影響和累積影響；會立下不良先例；先前的申請已被城規會拒絕；該區的這些申請是經過協調的步署，旨在於制

訂分區計劃大綱圖之前取得許可；申請人並非高塘的居民；申請地點附近的植物曾遭人清除；欠缺技術評估；以及有關發展不符合《生物多樣性公約》的規定；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。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀、環境及排水造成不良影響。相關政府部門(包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北、環保署署長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請不予支持或有負面意見。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對該區的自然環境和景觀特色會造成不良影響。此外，由於有關發展審批地區圖會被分區計劃大綱圖取代，而擬備有關分區計劃大綱圖的工作已加緊進行，倘批准這宗申請及日後該區的規劃申請，便會預先決定了有關分區計劃大綱圖的土地用途地帶。至於公眾的意見，上述政府部門的意見及有關評估亦相關。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 關於文件建議的第(c)項拒絕理由，委員備悉小組委員會最近也以有關理由拒絕了周邊地區的同類申請。

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀、環境及排水造成不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，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；以及

- (c) 倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會預先決定了正在擬備的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/501 擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 1065 號 A 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/NE-KLH/501 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為興建小型屋宇難免會影響沿申請地點北面界線生長的樹木。批准申請會鼓勵更多人在「農業」地帶發展村屋。其他經諮詢的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，當局共收到四份反對這宗申請的意見書，反對理由是擬議的發展會對景觀有不良影響；涉及砍伐樹木和蓄意破壞申請地點；會立下不良先例；以及會影響區內的公共道路和道路安全；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。有關申請也不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展會對周邊地方的景觀造成不良影響，而且「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。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。先前有一宗擬進行相同發展的申請(申請編號 A/NE-KLH/453)於二零一三年七月十九日被小組委員會拒絕，主要理由是申請不符合「臨時準則」。自該宗先前申請被拒絕以來，規劃環境並沒有重大改變。對於公眾意見，上述評估已作相關的回應。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (b) 圍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[關偉昌先生此時暫時離席。]

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-TK/578 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 138 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及第 145 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/578 號)

簡介和提問部分

54. 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) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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。渠務署總工程師／新界北認為接駁排污渠建議並不可取。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的小型屋宇須進行大規模的地盤平整工程和清理植物。批准這宗申請會鼓勵人在「綠化地帶」進行同類發展，進一步破壞該區高質素的景觀。土木工程拓展署土力工程處處長表示，該署發現申請地點和周邊地方曾進行涉嫌違例山坡切削及填土工程，申請地點可能受到影響。其他經諮詢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，當局收到 11 份公眾意見書，分別來自龍景別墅居民協會、龍景山莊互助委員會、世界自然基金會香港分會、創建香港和七名個別人士。他們均反對這宗申請，主要理由

包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；會影響區內現有的自然景觀和排水；以及會立下不良先例，累積影響所及，自然環境的質素將會下降；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。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展位於山坡，涉及清除天然植物，影響現有的自然景觀，對山坡的穩定性會有不良影響。此外，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀、土力及排污造成不良影響。「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇和應付尚未處理的小型屋宇申請，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。先前有兩宗擬作相同用途的申請，分別於二零一三年和二零一四年經城規會覆核後基於相似的理由被駁回。自上一宗申請被駁回以來，規劃環境沒有重大改變。至於有關這宗申請的公眾意見，上述的評估已作相關回應。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 一名委員從文件的航攝照片察悉，周邊地區有「先破壞，後建設」活動的跡象。小組委員會備悉規劃署將就懷疑「先破壞，後建設」活動採取跟進行動。

57. 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) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除天然植物，影響區內現有自然景觀，會對區內山坡的穩定性造成不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀、排污和土力造成不良影響；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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/579

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/579號)

58. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備有關接駁污水收集系統建議的進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

59. 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。小組委員會回

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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/602 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村
第 32 約地段第 353 號 A 分段、
第 353 號 B 分段、第 370 號及第 371 號和
毗連政府土地興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/602 號)

60. 秘書報告，張孝威先生就此議項申報利益，表示他在大埔墟擁有一個單位。由於從上述物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」外。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保

留，認為批准這宗申請會鼓勵人在提出申請前對有關地點作同類改動，導致「綠化地帶」內的現有景觀資源的質素下降。此外，擬於申請地點三邊興建的混凝土牆高達 4.6 米，又不設任何修飾，在鄉郊天然環境中可能會引起視覺問題。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究和提交土力規劃檢討報告。其他經諮詢的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，當局收到 10 份公眾意見書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、土地正義聯盟和個別人士。他們反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；會對水質、排污和景觀造成不良影響；懷疑涉及土地平整和砍伐樹木活動；以及申請人沒有提交影響評估報告；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。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合關於「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，因為擬議的發展將須清除現有天然草木，影響現有天然景觀，並影響斜坡的穩定性。此外，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響。二零一五年八月七日，小組委員會基於相似的理由，拒絕先前一宗擬作相同用途的申請。自該宗先前的申請被拒絕以來，規劃情況沒有改變。至於公眾對這宗申請意見，上述的評估已作相關的回應。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議的發展會影響現有的天然景觀，並影響斜坡的穩定性；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶外，而且有關發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素會下降。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/603 擬在劃為「綠化地帶」的大埔打鐵坳村
第 20 約地段第 548 號 B 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/603 號)

64. 秘書報告，張孝威先生已就此議項申報利益，表示他在大埔墟擁有一個單位。由於從上述物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意張先生可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV，內容撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為該區現時沒有污水收集系統或鋪設公共污水渠的確實計劃。環保署署長亦認為應避免在集水區內使用化糞池；
 - (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；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展可能須闢設通道，

而闢設通道便須清除植物，會對景觀造成重大不良影響；

- (iv) 漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為二零一三年年初曾有人在申請地點廣泛清除植物和進行挖掘工程；以及
 - (v) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，橫跨申請地點的最大坡度超過 15 度，申請人須提交土力規劃檢討報告以支持有關申請；
- (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，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司及兩名個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10；會對水質、排污、景觀及生態造成不良影響；疑有「先破壞，後建設」的活動；會立下先例；以及申請人沒有提交影響評估；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，亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展將須清除天然草木，會影響現有的天然景觀。此外，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，卻不可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的水質和景觀造成不良影響。至於有關這宗申請的公眾意見，上述的評估已作相關回應。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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發展區的界限，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，該地帶不宜進行發展；
- (b) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議的發展將須清除天然草木，會影響現有的天然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，卻不可接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的水質和景觀造成不良影響；
- (d) 打鐵坳的「鄉村式發展」地帶內仍有主要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「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「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的自然環境質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/604 擬在劃為「綠化地帶」的大埔竹坑村
第 5 約地段第 715 號及 722 號(部分)和
毗連政府土地
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/604 號)

68. 秘書報告，張孝威先生就此議項申報利益，表示他在大埔墟擁有一個單位。由於從上述物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意張先生可留在席上。小組委員會備悉，加入了大埔地政專員最新意見及一項新增指引性質條款的文件替代頁(英文本第 5 和第 9 頁及附錄 VI 的第 1 頁)已提交會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。大埔地政專員表示，如申請人不獲批原來的 112.8 平方米土地以外的額外政府土地，他不反對這宗申請。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於「鄉村式發展」地帶內。其他經諮詢的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，當局收到三份由創建香港及個別人士提交的公眾意見書。創建香港及

一名個別人士反對這宗申請，理由主要是擬建的新界豁免管制屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；批准申請會立下不良先例；以及申請人未有提交影響評估報告。餘下的意見書則關注這項發展會影響附近一棵成齡樟樹；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。擬議發展位於「綠化地帶」內，城規會只在特殊情況下，才考慮在「綠化地帶」進行發展的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。擬建的新界豁免管制屋宇與周圍環境並非不協調。經諮詢的政府部門大多對這宗申請不表反對或沒有負面意見。不過，運輸署署長對這宗申請有所保留。地政總署大埔地政專員則表示，申請人不會獲批予原來的 112.8 平方米土地以外的額外政府土地。申請地點涉及兩個具建屋權的地段，在該兩個地段進行的發展項目須受多項限制，當中包括建築物的高度以兩層為限，可達至的最大總樓面面積為 225.6 平方米。這宗申請建議的總樓面面積為 338.4 平方米，建築物高度為三層，超出了該兩個地段所容許的總樓面面積和建築物高度。因此，這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請書未有就建議的發展規模提出有力的規劃理據。關於公眾對這宗申請的意見，上文所載政府部門的意見及評估已作相關回應。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關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，該地帶不宜進行發展；以及

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建屋宇的發展密度超出現有發展的密度或有關建屋權的規定。申請人未有就建議的發展規模提出有力的規劃理據。」

[會議小休五分鐘。黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/605 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔張屋地村第 22 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/605 號)

72. 秘書報告，張孝威先生已就此議項申報利益，表示他在大埔墟擁有一個單位。由於從上述物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

73. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (h) 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。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，因擬議發展的布局與現有植被有直接衝突，有需要清除現有植被。擬議的發展涉及削切斜坡和清除植被，以便進行地盤平整工程，預計景觀會受到負面影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，橫跨申請地點的最大坡度超過 15 度。申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持這宗申請。其他經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和個別人士提交的公眾意見書。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10；會對周邊地區的水質、排污和景觀造成負面影響；會立下先例；以及申請人沒有提交影響評估；以及
- (j) 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。申請地點大部分地方(約佔 99%)在「綠化地帶」內。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「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，因為這項發展會影響該區現有的天然景觀。此外，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為預計景觀會受到負面影響。「鄉村式發展」地帶內仍有可發展小型屋宇的土地，可應付尚未處理的小型屋宇申請。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。至於有關這宗申請的公眾意見，上述的評估已作相關回應。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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，因為擬議的發展涉及清除天然植被，會影響該區現有的天然景觀。申請人沒有證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 碗窰／張屋地／新屋家三條鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可用。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(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/586 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段餘段(部分)、第 1489 號、第 1490 號(部分)、第 1492 號(部分)及第 1494 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/586A 號)

76. 小組委員會備悉，加入指引性質條款第(i)項的文件替代頁(英文版附錄 IV 第 2 和 3 頁)已在席上提交。

簡介和提問部分

77. 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) 所關設的臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可用作溫室和植物苗圃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可為村民帶來方便。一名提意見人表示，申請地點東南面的現有行人徑應保留予公眾使用；而嘉道理農場暨植物園公司提交的意見則表示關注丹山河可能會受污染。一名當地村民反對

這宗申請，表示不應批准這宗商業用途申請。粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員轉告，高莆的居民代表及原居民代表，以及簡頭村和孔嶺的兩名原居民代表和兩名居民代表均對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。有關臨時用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。儘管如此，有關用途與四周主要為村屋、臨時住用構築物、農地和貨倉的環境並非不協調。鑑於丹山河有一河段鄰近申請地點，漁護署署長建議申請人採取預防措施，避免河流受干擾和污染。其他相關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)經諮詢後對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而且記錄顯示，申請地點在過去三年並沒有涉及環境方面的投訴。至於公眾意見指出丹山河可能受污染及關於申請的臨時停車場的運作事宜，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以減低可能對環境造成的滋擾。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至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，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (c) 在規劃許可有效期內任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，指明《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)，設置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；
- (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)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) 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)、(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。」

80. 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。

[袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/590 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺軍地
龍馬路第 83 約的政府土地
關設臨時公用事業設施裝置
(組合式變電站)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/590 號)

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

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 黎庭康先生 |] | 與中電公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 |] | |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會先前曾獲中電公司贊助。 |

82. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議，而李美辰女士已離席。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[廖凌康先生此時離席。]

簡介和提問部分

83. 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) 擬關設的臨時公用事業設施裝置(組合式變電站)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。經諮詢的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。一名北區區議員支持這宗申請，因為這項發展有助滿足有關各方的需要，至於粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員轉告，龍躍頭三名原居民代表的其中一人支持這宗申請，其餘兩人則沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。擬闢設的臨時組合式變電站規模細小，屬臨時性質，擬用作服務附近現有的發展，將不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向；與四周以農地、村屋及一些鄉郊工業／工場為主的鄉郊環境並非不協調。擬闢設的臨時組合式變電站屬於必需的公用事業設施，可使該區維持足夠的電力供應，而現有的軍地變電站將會關閉，以騰空用地興建一個新的電力支站。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦沒有市民提出負面意見或反對。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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，有效期為五年，至二零二一年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)，設置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；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

86. 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。

[袁家達先生此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/591 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號、第 1444 號餘段及毗連政府土地作臨時「訓練中心(歷奇教育訓練中心)」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-LYT/591 號)

87. 小組委員會備悉，旨在改正文件英文版所載建議規劃許可附帶條件(e)至(h)項中排印錯誤的替代頁(第 10 頁)已提交會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/NE-LYT/504 的申請獲批給作臨時「訓練中心(歷奇教育訓練中心)」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。獲諮詢的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，當局收到四份有關這宗申請的公眾意見書。一名北區區議員表示，該訓練中心能配合市民的需要，故支持這宗申請。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。餘下的公眾意見書則表示反對這宗申請，理由主要是申請人沒有提供訓練中心的運作詳情；有關發展或會對排水造成負面影響；以及申請地點可恢復作農業用途。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席兼高莆居民代表、孔嶺居民代表和原居民代表，以及簡頭村原居民代表對這宗申請沒有意見，而簡頭村居民代表則有提出意見，認為有關發展應不會對沙頭角公路的交通有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變；政府部門對這宗續期申請沒有很大的負面意見；申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件；以及申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理。關於公眾意見，相關政府部門的意見和上述評估已作相關回應。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，至二零一九年六月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊車輛及上落客貨；
- (c) 在規劃許可有效期內，妥善保養根據編號 A/NE-LYT/504 的申請在申請地點設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年九月十二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年三月十二日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十二日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年三月十二日或之前)，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) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

91. 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-PK/80 在劃為「康樂」地帶的上水安圍村第91約地段第3252號、第3262號(部分)、第3263號、第3264號、第3265號A分段(部分)及第3265號B分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所及附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-PK/80號)

92. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便準備進一步資料，回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、劉先生和鄧先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/250 擬在劃為「商業／住宅(2)」地帶的
粉嶺和滿街 9 號御庭軒地庫 1 B1 層
經營商店及服務行業(汽車陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/250 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(汽車陳列室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。所諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席和一名個別人士表示對這宗申請沒有意見。一名北區區議員基於擬議發展可服務區內居民而表示支持這宗申請。有兩名提意見人關注申請人是否已履行先前獲批准的申請(即編號 A/FSS/125)的規劃許可附帶條件，以及是否已按規定設置「政府、機構或社區」設施；申請人提供的資料不足；有關發展對交通造成負面影響，並認為改變用途不可取。北區民政事務專員轉告，御庭軒業主委員會主席對有關建議沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬作的「商店及服務行業(汽車陳列室)」用途符合「商業／住宅(2)」地帶的規劃意向，而且只涉及內部改建，並無更改相關樓宇的發展參數。擬議用途並非與周邊環境不協調，因為周邊一帶主要是住宅區，在地面一層有商店及服務用途配套設施。所諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於公眾意見所關注的事宜，相關政府部門對這宗申請沒有意見，而且申請人已就先前的申請設置所規定的「政府、機構或社區」設施。

95. 主席詢問，地庫各層是否都指定作零售用途，以及汽車如何進出擬議陳列室。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應說，只有該位於 B1 層的處所預定作零售用途，目前是空置的。按照文件中的繪圖 A1，陳先生說在陳列室展示的汽車可從毗連的停車場進出陳列室。

96. 一名委員憶述該處所以前曾用作汽車陳列室。陳先生說，根據申請人提供的資料和文件圖 A-4 的實地照片，該處所目前屬空置。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

的規劃許可有效期至二零二零年五月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

98. 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(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/25 在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明
 「美化市容地帶」的上水古洞
 青山公路第 92 約地段第 542 號 A 分段餘段
 闢設臨時倉庫、露天存放五金鋼材、
 廢鐵、廢料、建築材料和雜物，以及
 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/KTN/25 號)

99. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞區擁有一項物業。小組委員會備悉侯博士的物業並非直接望向申請地點，故同意侯博士可留在席上。

簡介和提問部分

100. 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) 所闢設的臨時倉庫、露天存放五金鋼材、廢鐵、廢料、建築材料和雜物，以及附屬辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)基於申請地點附近有住用構築物而不支持這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點復耕潛力高，故不支持這宗申請。所諮詢的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兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而另一名提意見人則表示反對這宗申請，理由是所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書內並無提出有力的規劃理據。北區民政事務專員轉告，上水區鄉事委員會主席和燕崗居民代表對這宗申請沒有意見，該名當區的北區區議員和燕崗原居民代表則反對這宗申請，理由包括應首先處理交通流量和排污問題，所申請的用途會影響天然環境，以及申請地點排放的廢水會影響附近農地；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用途可予容忍三年。雖然有關的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點已平整，並按永久規劃許可(編號 A/DPA/NE-KTN/7)作倉庫和上落客貨之用。有關發展與四周的土地用途並非不協調，因為這些土地主要用作臨時構築物、農地、陳列室和辦公室，以及露天貯物場。另外，預期有關發展不會對交通、排水和景觀造成嚴重的負面影響。土木工程拓展署署長表示，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會影響新發展區餘下工程的落實時間表。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾獲批准作同類露天貯物用途，而且除漁護署署長和環保署署長外，相關政府部門對這宗申請並沒有特別的負面意見。雖然環保署署長不支持這

宗申請，但過去三年並無收到有關環境問題的投訴，至於受關注的環境事宜，則可在規劃許可加入相關的附帶條件來處理。先前曾有作同類用途的申請獲小組委員會批准，因此，批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，鑑於先前批給的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而撤銷，規劃署建議設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行有關條件的進度。至於公眾表示反對這宗申請的意見，上文的評估亦相關。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (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，不得有重量超過 24 公噸的重型貨車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得阻塞申請地點內的核准緊急車輛通道；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥善保養申請地點現有的排水設施，如在設施運作期間發現有不足／欠妥情況，須作出補救；
- (h) 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二十四日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，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三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如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)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。」

103. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/26 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」的地方的新界古洞北第95約
地段第1941號A分段(部分)、
第1941號餘段(部分)及第2054號(部分)
關設臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/26號)

104. 秘書報告，侯智恆博士就此議項申報利益，表示他在古洞地區擁有一個物業。委員會備悉從該物業不能直接看到申請地點，故同意侯博士可留在席上。

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請委員注意，旨在改正文件英文版第 10.1.1(d)段及指引性質條款第(c)(ii)項中排印錯誤的替代頁(第 6 頁和附錄 VI 第 1 頁)已提交會議席上。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 關設的臨時貨櫃車停車場連附屬辦公室及工場(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住用構築物。其他經諮詢的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，當局收到三份公眾意見書，包括來自兩名北區區議員的意見書。一名北區區議員表示，應盡量諮詢附近居民；另一名北區區議員和一名個別人士則關注有關用途造成的交通和噪音問題，並表示應就這宗申請諮詢鄉事委員會委員及村代表。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席沒有意見，而古洞(北)及古洞(南)的兩名居民代表則反對這宗申請，理由是有關用途令周邊地區交通擠塞和受噪音影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍一年。申請地點位於古洞北分區計劃大綱圖劃為「政府、機構或社區」地帶(43.3%)、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(28.6%)及顯示為「道路」的地方(28.1%)。雖然擬議的發展並不符合「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，但申請的用途屬臨時性質，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向，與周邊的土地用途也並非不協調。申請地點在「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 2 類地區內。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為經諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見，預料有關用途不會造成很大的負面影響。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，新發展區發展計劃的地盤平整工程會於二零一八年展開，批出的規劃許可有效期不應超逾二零一七年年中。因此，這宗屬臨時性質的申請可予容忍一年而非所申請的三年，以免妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向和新發展區發展計劃。至於反對這宗申請的公眾意見，上述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，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一七年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點的工場作業；
- (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的工場作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，妥善保養現有排水設施，如在設施運作期間的任何時間，發現設施不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥善保養申請地點現有的實心邊界圍牆，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，

設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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)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。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VI 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/514 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田治河路第 109 約地段第 1181 號餘段
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-KTN/514A 號)

109. 小組委員會備悉，文件英文版第 2、4、5、10、11、12 及 13 頁和附錄 Id 的替代頁已送交各委員。有關替代頁加入

了申請人提交的進一步資料，以及運輸署署長最新提出的意見。

簡介和提問部分

110. 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) 擬闢設的臨時汽車修理工場，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。運輸署署長認為，申請人未能證明在車輛出入通道上的視線覆蓋範圍足夠，亦未能澄清會否取道沿河路把貨車拖往申請地點。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點北面有一條河道。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為東面有住用構築物，擬闢設的汽車修理工場或會污染土地。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，因為擬議的用途與附近一帶的現有鄉村和農地景觀並不協調，而且會鼓勵人們在尚未提出申請時便在「農業」地帶進行地盤清理。所諮詢的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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到五份公眾意見書，分別來自大江埔的居民代表、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、土地正義聯盟及一名個別人士。他們對這宗申請表示反對或表示關注，理由是擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；與四周的鄉郊環境和土地用途並不協調；對交通和環境造成不良影響；沿錦田河河畔的寧靜長廊因而消失；申請人沒有進行交通影響評估；疑是「先破壞，後建設」的個案；未能善用棕地；以及令申請地點更難發展較合適的用途；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「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長並不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並認為擬議的發展與四周饒富鄉郊特色的環境並不協調。此外，運輸署署長及環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請人未能證明有關發展不會對交通和環境造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，令該區整體的鄉郊環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然。對於反對這宗申請的公眾意見，上文所述的評估亦相關。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「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。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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與四周以耕地、住用構築物／民居、露天貯物／貯物場及空置／荒置土地為主的鄉郊環境並不協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通和環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致這些發展侵進良好的農地，令該區整體的鄉郊環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/519 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)、
第 5 號 AP 分段及第 5 號 BA 分段
闢設臨時動物寄養所(貓房)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/519 號)

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十七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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

114. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/682 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組，並闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/682 號)

115. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應消防處及渠務署提出的意見，以及擬備技術方面的建議。這是申請人第三次要求把申請延期。

116. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料；由於這宗申請已是第三次延期，而小組委員會已合共給予六個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/693 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/693 號)

117. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

118. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/696 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田四排石第 103 約地段第 810 號 A 分段及 B 分段和第 810 號餘段(部分)
闢設臨時宗教機構(寺廟)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/696 號)

119. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關部門所提出的意見。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。

[李國祥醫生此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/699 在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田公路第 103 約地段第 454 號餘段(部分)及第 456 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放車輛(只限私家車)，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/699 號)

簡介和提問部分

121. 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) 臨時露天存放車輛(只限私家車)，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，因為用地以北錦田公路對面有住宅構築物／民居。其他獲諮詢的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，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，因為申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；無有力的理據以支持偏離有關的規劃意向；以及露天存放用途並非使用土地的有效率方法，應在高層的工業大廈內進行此用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自

然護理署署長對這宗申請並無強烈意見。臨時用途與四周的土地用途(包括露天貯物場、汽車美容及工場、一個貨車工場、一個貨倉和住宅構築物)也並非不相協調。申請地點位於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」(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 2 類地區內，而這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。儘管環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到環境方面的投訴，而環境的關注事宜可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。至於反對這宗申請的公眾意見，上述的評估也適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於傍晚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的任何時間，逢星期六、星期日及公眾假期，不得於早上九時至十時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)，以及超過 7 米長的貨車，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，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全部時間，必須妥為保養現有的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為保養在申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)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；
- (m) 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二十四日或之前)提供附有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

124. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/700 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗新村第 106 約地段第 1542 號餘段(部分)臨時露天存放貨櫃(存放貨物、舊家具及辦公室記錄)，以及闢設附屬拖頭／拖架和私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/700 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。

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 31

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PH/728 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 9 號(部分)及
第 10 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/728A 號)

127. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家庭成員在八鄉區擁有物業。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業請委員留意，文件英文版第 9、13、14 及 15 頁和附錄 VII 第 2 頁的替代頁已送交各委員。有關替代頁加入了消防處處長的最新意見及經修訂的建議規劃許可附帶條件。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及車輛，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、北面及附近有住宅構築物。所諮詢的其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是露

天貯物用途不屬「住宅(丁類)」地帶的第一欄或第二欄用途；先前批予的規劃許可已遭撤銷；申請地點 15 年來一直用作貯物用途；以及應拒絕這宗申請，以鼓勵發展房屋或准許的社區用途；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這宗申請涉及的臨時用途可予容忍三年。雖然有關臨時用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時並無已知計劃擬在申請地點進行永久發展。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請用途與周邊地區的用途並非不協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 3 類地區內，而這宗申請大致符合規劃指引編號 13E 的規定，因為除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請均無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到環境方面的投訴，而所關注的環境問題可透過在規劃許可加入相關的附帶條件來解決。先前的申請是因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，規劃署建議設定較短的附帶條件履行期限，以便監察附帶條件的履行進度。對於表示反對的公眾意見，上文所載的評估亦相關。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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件、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，《道路交通條例》所界定重量超逾 30 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得倒車進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，提交申請地點內的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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三月內(即在二零一六年八月十三日或之前)，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；
- (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二十四日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)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；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (n) 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)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。」

131. 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(只限簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/247 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段
作臨時駕駛學院及附屬用途的
規劃許可續期 33 個月
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/247 號)

132. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院的附屬公司元朗分校有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士]
符展成先生]

現時與英環公司有業務往來。

133. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席，並備悉符展成先生沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。

簡介和提問部分

134. 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) 為先前編號 A/YL-NSW/231 的申請獲批給作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期 33 個月；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。經諮詢的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反對這宗申請的意見書，其理由是有關發展會導致交通擠塞，並會對生態造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍兩年。雖然有關臨時用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的的規劃意向，但申請地點沒有無已知的發展計劃。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B(城規會規劃指引編號 34B)，因為有關規劃許可倘獲續期，並不會在規劃上帶來不良影響，而申請人亦已履行上次獲批許可的所有規劃許可附帶條件。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而過去三年並無錄得環境方面的投訴。申請人會進一步限制在晚上進行的路面實習活動，以

盡量減低對環境可能造成的影響。申請人建議續期 33 個月，以便駕駛學院進行遷址。然而，根據城規會規劃指引編號 34B，就續期的規劃許可所批給的有效期不應超過臨時規劃許可原來的有效期。因此，這宗申請可按臨時性質予以容忍兩年(而非申請所要求的 33 個月)。至於反對這宗申請的公眾意見，上文的評估已作相關回應。

135. 一名委員詢問，城規會規劃指引編號 34B 有否訂明規劃許可的續期期限不得超過原來的有效期，若無訂明有關限制，可否批予申請所要求的 33 個月期限。秘書回答說，城規會規劃指引編號 34B 訂明有關限制。由於上次批予的規劃許可有效期為兩年，因此這宗續期申請可獲批的期限不得超過兩年。

商議部分

136. 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，有效期再延續兩年，至二零一八年九月五日止(而非申請所要求的 33 個月)，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，不得於晚上九時三十分後在申請地點外向重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；
- (b) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養現已闢設的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十二月六日或之前)，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；

- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十二月六日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年三月六日或之前)，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；
- (g) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

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

138. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以支持有關申請。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

139. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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-ST/487 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號餘段(部分)及第 390 號關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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-ST/487 號)

簡介和提問部分

140. 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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(先前申請編號 A/YL-ST/434)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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是未經土地擁有人同意而使用有關土地，不符合「綠化地帶」的規劃意向，立下不良先例，以及土地用途不恰當；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城規會規劃指引編號 34B，因為規劃情況沒有重大改變；經諮詢的相關部門對這宗申請沒有負面意見；申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件；所申請的規劃許可為期三年，與先前的規劃許可相同；以及這項臨時用途延續三年，不會妨礙落實該「綠化地帶」的長遠規劃意向。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 4 類地區，而這宗申請亦大致符合該指引的規定，因為預期有關用途不會對周邊地區造成負面影響。過去三年，當局沒有收到環境方面的投訴，而所關注的環境問題可藉施加相關的規劃許可附帶條件加以解決。申請地點有部分地方位於城規會規劃指引編號 12C 所界定的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。先前有七宗在申請地點作同類公眾停車場用途的申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於有公眾對這宗申請表示反對，上文的評估亦相關。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，續期三年，至二零一九年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車，方可於申請地點停泊／存放；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車，方可於申請地點停泊／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，保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在政府部門有所規定時，把申請地點的界線後移，以免侵進擬建北環線的影響範圍，而後移情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十月六日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年四月六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士、黃蓉女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

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-TT/376 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠大樹下西路
第 118 約地段第 1322 號餘段
關設臨時燒烤場連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/376 號)

簡介和提問部分

144. 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：

(k) 申請的背景；

(l) 擬關設臨時燒烤場連附屬工場，為期三年；

(m) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點可用作溫室及植物苗圃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點已造成景觀影響，但申請人未有提交園景美化計劃，以彌補失去的綠化環境。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在取得規劃許可之前進行同類的地盤清理及地盤平整工程。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(n) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份公眾意見書，分別來自世界自然香港基金分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士。意見書反對這宗申請，主要理由是在取得許可前已在申

請地點鋪砌硬地面並展開清除植物工程；這宗申請是「先破壞，後申請」的個案；擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予以保留，以保障食物安全／供應穩定；以及申請書並無提供足夠資料，交代擬議燒烤場的運作；以及

- (o) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長不支持這宗申請。並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向。擬議用途與四周的鄉郊景觀特色並不協調，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該「農業」地帶的整體鄉郊特色及景觀質素下降。此外，亦有公眾意見書反對這宗申請。

145. 提到文件圖 A-4a 及 A-4b 所載的實地照片，一名委員詢問申請地點的現有構築物是否屬違例發展。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應說，上述構築物正在施工。主席補充說，倘構築物證實為違例建築工程，會轉交屋宇署採取跟進行動。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。拒絕理由如下：

- 「(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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與四周主要為耕地／休耕農地、空置土地、荒地及墓地的鄉郊環境不相協調；

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/377 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗瓦窰頭第 116 約地段第 3338 號、第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 H 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 H 分段餘段(部分)、第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 4 小分段、第 3339 號 I 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段第 6 小分段至第 9 小分段、第 3339 號 I 分段第 10 小分段(部分)、第 3339 號 I 分段餘段(部分)、第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 8 小分段、第 3339 號 J 分段第 9 小分段(部分)、第 3339 號 J 分段餘段(部分)、第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 2 小分段、第 3339 號 K 分段第 3 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 4 小分段、第 3339 號 K 分段第 5 小分段(部分)、第 3339 號 K 分段第 6 小分段至第 11 小分段、第 3339 號 K 分段餘段(部分)、第 3339 號 L 分段第 3 小分段至第 8 小分段及第 3339 號 L 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/377 號)

簡介和提問部分

147. 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) 擬議臨時公眾停車場(私家車及客貨車)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為發現申請地點的景觀曾受影響。批准這宗申請或會立下不良先例，助長同類申請在取得規劃許可前便把申請地點清理及平整的情況。經諮詢的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，城市規劃委員會共接獲 23 份公眾意見書。一名元朗區議員反對申請，但沒有提出任何理由，而另一名提意見人以未能善用土地及會立下不良先例為理由反對申請。其餘的意見書則支持申請，理由是瓦窰頭附近的停車場不足；有關發展有助應付區內對泊車設施的需求，而且不會對附近用途造成負面影響或對附近居民造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請地點並無已知的永久發展計劃。就這宗申請批給臨時許可不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請與附近地區並非不協調，對環境、交通及排水造成嚴重負面影響的機會不大。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，但有關景觀的問題可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。至於提出反對的公眾意見，上述評估亦相關。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車和許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的所有時間，在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車和許可車輛總重不超過 1.9 公噸的客貨車駛進申請地點或在申請地點停泊；
- (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(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行修車、拆件、汽車美容服務或其他工場活動；
- (f) 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露天貯物活動；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)在申請地點

設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，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排水設施；
- (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)、(g)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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
- (p) 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。」

150. 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。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/485 為批給在劃為「住宅(甲類)20」地帶及
「住宅(甲類)」地帶的
(a)屯門兆康苑
(b)屯門湖景
作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車
位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年，
以及臨時放寬兆康苑的總樓面面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/485 號)

151. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出。下述委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長身分) | — | 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)身分) | — | 為代表民政事務總署署長的
候補代表，而民政事務總署
署長是房委會策劃小組委員
會及資助房屋小組委員會的
委員； |
| 梁慶豐先生 | — | 為房委會投標小組委員會委
員； |
| 黎慧雯女士 |] | 目前與房委會有業務往來； |
| 廖凌康先生 |] | 以及 |

侯智恒博士]

符展成先生 — 曾經與房委會有業務往來。

152. 小組委員會備悉梁慶豐先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士及廖凌康先生已離席。由於符展成先生不涉及直接利益，小組委員會同意他可以留在席上。凌嘉勤先生(主席)、關偉昌先生及侯智恒博士因涉及直接利益，小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。張孝威先生(副主席)此時以主席身分主持會議。

[凌嘉勤先生、關偉昌先生及侯智恒博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年(先前申請編號 A/TM/442)，以及臨時相應放寬兆康苑的總樓面面積限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。經諮詢的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 28 份公眾意見書對這宗申請表示反對或表達負面意見。24 名提意見人(包括兆康苑兆樂閣及兆華閣互助委員會的主席)反對這宗申請，理由是兆康苑的泊車位需求正在增加；兆康苑住戶租用月租泊車位的權利應獲保障；由兆康苑的業主承擔通道的維修費用並不合理；時租泊車位不足及有非法泊車的問題；住戶輪候泊車位的時間更長；以及租金加幅不合理。三份意見書關注有數個泊車位是租予一名並非住戶的租客，此舉對兆康苑的住戶不公平。其

餘的意見書認為房委會應考慮將住戶不需要的泊車位闢作永久用途。屯門民政事務專員轉告，有兩份公眾意見書對這宗申請提出反對，主要理由是月租泊車位的住戶使用率正在上升；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點自上次獲批給許可後，規劃情況沒有任何重大改變；規劃許可若獲得續期，在規劃上不會帶來不良影響；政府部門沒有提出負面意見；以及三年的規劃許可有效期要求合理。這宗申請有助提高公共資源的使用效益，而申請人已表明會讓該屋苑的住戶優先租用泊車位。泊車位的總數並無明顯改變，預期在交通及環境方面不會有不良影響。此外，這宗申請不會導致樓宇體積擴大或增加，而對分區計劃大綱圖的非住用總樓面面積限制所作的臨時放寬可予接受。鑑於運輸署署長關注剩餘泊車位數量持續減少，以及認為租予非住戶的月租泊車位的實際數目應少於房委會所建議的數目，規劃署因而建議訂定相關的規劃許可附帶條件。至於表示反對的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，續期三年，至二零一九年五月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 必須把剩餘的泊車位優先租予兆康苑和湖景邨的住戶；以及

- (b) 擬租予非住戶的泊車位數量須與運輸署署長商定，以及須每年重新評估住戶對泊車位的需求，並把有關評估提交運輸署署長。」

156. 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。

[凌嘉勤先生及侯智恒博士此時返回席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/305 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1243 號 B 分段(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)，以及闢設公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/305 號)

157. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月九日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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。由於這宗申請已第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/309 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地大街 26 號第 130 約
地段第 694 號 L 分段餘段和毗連政府土地
關設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/309 號)

簡介和提問部分

159. 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。獲諮詢的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，當局接獲一份公眾意見書，來自一名屯門區議員，表示支持這宗申請；以及

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但回應區內對有關用途的需求，而申請地點未有涉及小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請用途與周圍的土地用途並非不相協調，相關政府部門對這宗申請亦不表反對，或沒有負面意見。為減少可能對附

近民居造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件。由於申請地點的主要部分涉及先前一宗獲批准作臨時地產代理辦公室的申請；因此，批准目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的全部時間，須維持由藍地大街起計最少為 500 毫米的水平淨空距離，以及由路邊範圍的地面之上起計最少為 3.5 米的垂直淨空高度，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)，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；

- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

162. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/514 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 120 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號(部分)、第 246 號餘段(部分)、第 247 號、第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、第 248 號餘段(部分)、第 249 號餘段、第 250 號餘段及第 254 號餘段
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-PS/514A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時物流中心，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，因為申請地點附近有易受影響的用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；應為該區提供全面的計劃；批准這宗申請會立不良先例；申請人沒有提交交通影響評估；會造成道路安全問題；為這宗申請續期，會在發展有關土地作更合適用途方面帶來困難；以及政府應考慮為鄉郊地區的棕地用途進行全面的規劃及發展管制；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。這宗申請不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前申請地點並無永久發展的建議。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實該地帶長遠的規劃意向；所申請的用途與附近的用途亦並非不協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 2 類地區。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為除了環保署署長之外，相關政府部門並無提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲環境方面的投訴，而所關注的環境事宜，可藉相關的規劃許可附帶條件處理。申請地點先前曾獲批給規劃許可作停車場用途，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述評估亦相關。

164. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

165. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)提交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(即在二零一六年十一月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (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；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。」

166. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1017 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2941 號餘段(部分)、第 3066 號(部分)、第 3077 號(部分)、第 3092 號(部分)、第 3094 號(部分)、第 3095 號、第 3096 號(部分)、第 3098 號(部分)、第 3099 號、第 3100 號(部分)、第 3101 號、第 3102 號、第 3103 號、第 3104 號、第 3105 號(部分)、第 3114 號餘段(部分)、第 3115 號餘段(部分)及第 3116 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1017 號)

167. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生告知委員，文件的替代頁(英文版第 12 頁)已在席上提交，以更正建議的規劃許可附帶條件(c)及(d)項中的打印錯誤。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時物流中心連附屬地盤辦公室，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，因為申請地點附近及流浮山道沿路有易受影響的用途。經諮詢的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」)並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請地點沒有將會落實的已知發展計劃。申請地點位於洪水橋新發展區的範圍內，而有關的發展計劃尚在擬定。就這宗申請批給有效期為三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。所申請的用途與附近主要為貨倉及貯物的用途並非不協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(「規劃指引編號 13E」)所指的第 1 類地區內，而這宗申請大致符合規劃指引編號 13E 的規定，因為預期不會造成負面影響。此外，除了環保署署長外，政府部門並無對申請提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並沒有接獲環境方面的投訴，而且所關注的環境及其他技術方面的問題，可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、修理、清洗、拆件或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)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；
- (n) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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(e)、(f)、(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。」

171. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1018 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗
廈村第 126 約天影路旁的政府土地
關設臨時「工務區域試驗所」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-HT/1018 號)

172. 秘書報告，這宗申請是由土木工程拓展署(下稱「拓展署」)提出。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與拓展署有業務來往，而其配偶作為股東的公司在廈村擁有兩塊地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就關設臨時「工務區域試驗所」的規劃許可續期三年(先前申請編號 A/YL-HT/853)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於洪水橋新發展區內，而有關的發展計劃尚在擬定。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落

實該區的長遠發展。擬議用途與四周主要用作露天貯物及物流中心的用途並非不協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 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」的規定，因為申請地點自上次獲批給許可後，規劃情況沒有改變；在規劃上預計不會帶來不良影響；而且上次的規劃許可的所有附帶條件均已履行。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 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，續期三年，至二零一九年六月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午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，為緊急工務工程提供的特別測試服務除外；
- (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申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點內由現有水管中心線起計至少 1.5 米以內的範圍必須時刻保持為無障礙物空間；
- (e) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月八日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年三月八日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十二月八日或之前)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；
- (i) 就上文(h)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八日或之前)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) 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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

176. 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]

A/YL-HT/1019

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石埗
第 124 約地段第 299 號(部分)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-HT/1019 號)

177. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司於廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

178. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

179. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的要求，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 44、45 及 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1020 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時「露天貯物(金屬製品)」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-HT/1020 號)

A/YL-HT/1021 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 38 號(部分)、第 39 號(部分)、第 40 號(部分)、第 41 號(部分)、第 52 號 A 分段(部分)、第 52 號 B 分段(部分)及第 53 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1021 號)

A/YL-HT/1023 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 37 號(部分)、第 41 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 51 號(部分)臨時露天存放金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1023 號)

180. 小組委員會備悉這三宗申請的性質相似，申請地點亦很接近，因此同意一併考慮。委員備悉文件第 A/YL-HT/1023

號的替代頁(英文版第 13 頁)已在席上提交，為建議的規劃許可附帶條件(g)項的打印錯誤作出更正。

181. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司於廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「露天貯物(金屬製品)」(先前申請編號 A/YL-HT/846)的規劃許可續期三年(申請編號 A/YL-HT/1020)；臨時露天存放建築機械及材料(申請編號 A/YL-HT/1021)；以及臨時露天存放金屬製品(申請編號 A/YL-HT/1023)，後兩宗申請均為期三年；
- (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」)對這三宗申請全部不予支持，因為申請地點附近及通道沿途有易受影響的用途，其他相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在三宗申請的法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[關偉昌先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見撮述如下：

申請編號 A/YL-HT/1020

- (i) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。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」，因為自批給上次的規劃許可以來，規劃情況並沒有改變；預計這宗續期申請不會帶來負面的規劃影響；以及先前申請的所有規劃許可附帶條件均已履行。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 1 類地區。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為預計有關用途不會造成負面影響；以及除了環保署署長之外，經諮詢的相關政府部門並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲環境方面的投訴，而所關注的環境事宜可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。

申請編號 A/YL-HT/1021 及申請編號 A/YL-HT/1023

- (ii) 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。所申請的用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但當局並無計劃或已知意向在申請地點落實該地帶的用途。該兩個申請地點位於洪水橋新發展區內，而有關的發展計劃尚在擬定。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。有關的申請地點位於規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區內。這兩宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為預計有關發展不會造成負面影響；而除了環保署署長之外，經諮詢的相關政府部門並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲環境方面的投訴，而所關注的環境事宜，可藉施

加相關的規劃許可附帶條件予以處理。先前有幾宗在申請地點作相同或同類露天貯物用途的申請均獲批准，批准這兩宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定按照有關申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/YL-HT/1020；這項規劃許可屬臨時性質，續期三年，至二零一九年五月二十四日止；以及批准申請編號 A/YL-HT/1021 及 A/YL-HT/1023；這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-HT/1020

- 「(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，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、清洗、熔煉、拆件或其他工場活動；
- (d) 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邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點內任何一棵樹的一米範圍內存放／棄置物料；

- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年八月二十五日或之前)提交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；
- (i) 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二十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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二十五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年七月六日或之前)設置滅火筒及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；
- (l) 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二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)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二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；

- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/YL-HT/1021

- 「(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，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、清洗、熔煉、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)提交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(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實

保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 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二十四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (m) 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)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。」

申請編號 A/YL-HT/1023

- 「(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，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、清洗、熔煉、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內任何一棵樹的一米範圍內存放／棄置物料；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)提交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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年六月二十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

185. 小組委員會亦同意告知有關的申請人，就申請編號 A/YL-HT/1020 留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及就申請編號 A/YL-HT/1021 及 A/YL-HT/1023 留意附錄 VI 所載的指引性質的條款。

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/1022 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村石埗村
第 124 約地段第 333 號(部分)
關設臨時公眾停車場(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-HT/1022 號)

186. 秘書報告，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幅土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(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。獲諮詢的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，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是應把申請地點用作村屋發展、村屋的地面一層可用作泊車，而且批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請擬作的臨時用途可予容忍三年。申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；然而，當局未有接獲涉及申請地點的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請的用途與附近以住宅為主的土地用途，並非不相協調。相關政府部

門對這宗申請沒有負面意見，並預計擬議發展不會對附近地方造成負面影響。此外，在過去三年並無收到環境方面的投訴，而且潛在的環境滋擾問題可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。至於表示反對的公眾意見，上述的評估也適用。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 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，至二零一九年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的全部時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可在申請地點停泊／存放或進出；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車清洗、修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年八月十三日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年二月十三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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)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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

190. 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。

191. 主席表示，洪福邨已於去年開始入伙，因此文件的圖 A-3 應相應予以更新。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士、黃蓉女士及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。兩位何女士、黃女士及黎先生此時離席。]

議程項目 48

其他事項

192. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。