

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年二月十七日下午二時三十分舉行的
第 574 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

陳福祥博士

雷賢達先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

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
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年二月三日 第 573 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年二月三日第 573 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，委員在二零一七年一月十三日獲告知秘書處收到一名市民的電子郵件，表示關注二零一六年十二月九日舉行的小組委員會會議的會議記錄沒有包括公眾對有關個案所提意見的摘要，而只提述文件的相關段落。小組委員會備悉，規劃署的規劃資料查詢處備有城市規劃委員會(下稱「城規會」)／小組委員會的文件供市民閱覽，為期至少三個月。公眾亦可在城規會網站聆聽會議過程的錄音記錄。在有關申請的公布期間所收到的公眾意見已納入相應的城規會／小組委員會的文件內，委員完全知悉有關意見，而公眾亦可閱覽這些公眾意見書的內容。因此，會議記錄無須扼要重述公眾意見的詳情，而且會議記錄原意並不是要逐字記錄。委員同意由秘書處回覆該名市民。秘書處於二零一七年一月二十四日據此發出了回覆。

3. 秘書續說，城規會其後收到另一名市民的電子郵件。該電子郵件夾附了一封日期為二零一七年二月一日致城規會主席的信件(已呈交席上)。該信呼應有關關注會議記錄沒有包括公眾意見詳情的意見。由於小組委員會已考慮有關事項，而該信亦無提出新的觀點，倘委員同意，秘書處會按上述意思作出回覆。

4. 經商議後，小組委員會 同意 秘書處據此回覆該名市民。

西貢及離島區

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-DB/2 申請修訂《愉景灣分區計劃大綱核准圖
編號 S/I-DB/4》，把位於新界大嶼山
愉景灣第 352 約地段第 385 號餘段及
增批部分(部分)第 6f 區的申請地點
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/2B 號及 Y/I-DB/2C 號)

[此議項以英語和廣東話進行。]

5. 秘書報告，申請地點位於愉景灣。這宗申請是由香港興業國際集團有限公司的附屬公司香港興業有限公司(下稱「香港興業」)提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與香港興業、領賢公司、雅邦公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與香港興業有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與雅邦公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司有處理涉及香港興業的事宜，目前與雅邦公司和奧雅納公司有業務往來；以及 |
| 李國祥醫生 | — | 與配偶在愉景灣共同擁有一個住宅單位。 |

6. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士和李國祥醫生因事未能出席會議，而廖凌康先生尚未到席。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

7. 秘書又報告，二零一七年二月十五日，秘書處收到一名公眾人士的電郵，表示在愉景灣擁有物業的委員不適宜留在席上參與討論任何涉及愉景灣的議項。委員備悉此事。

8. 主席繼而請委員注意，小組委員會就此議項發送了兩份文件給委員，其中一份是規劃署要求延期的文件，另一份是這宗申請的實質文件。規劃署要求延期考慮這宗申請，以便這宗申請可連同另一宗由同一申請人提交關於愉景灣的第 12A 條改劃用途地帶申請(編號 Y/I-DB/3，定於二零一七年四月二十八日考慮)，一併考慮。二零一七年二月十四日，申請人的代表致函秘書處，反對把這宗申請延期。申請人的信件副本已在會上呈閱，以供委員考慮。小組委員會須決定是否答允規劃署的要求，延期考慮這宗申請。

9. 下列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；

蕭爾年先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島；
以及

香港興業

梁維健先生
張浩觀先生
鄒建鴻先生

領賢公司

李禮賢先生
陳慕然女士

雅邦公司

Mr Tim Osborne

奧雅納公司

趙祖強先生
黃志明博士
郭俊熙先生
嚴森先生

申請人的代表

簡介和提問部分

10. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋小組委員會會首先考慮規劃署提出延期考慮申請的要求。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景和該署的延期要求。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬由「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，以便進行中密度住宅發展；以及
- (c) 規劃署的延期要求——規劃署認為這宗改劃用途地帶的申請，應連同另一宗由同一申請人同時提交的改劃用途地帶申請(編號 Y/I-DB/3)一併考慮，該申請要求改劃愉景灣第 10b 區一塊用地的多個地帶以便進行低至中密度住宅發展。由於申請人所提交的進一步資料須公布以供公眾提出意見，該宗申請現重新編定於二零一七年四月二十八日提交小組委員會考慮。基於愉景灣綜合發展概念的獨特背景、可能對自然環境和北大嶼山的基建容量造成的累積影響，規劃署建議延期考慮這宗改劃用途地帶的申請，以便小組委員會可全面地考慮兩項發展建議。延期要求的理據符合城市規劃委員會規劃指引編號 33(下稱「城規會規劃指引編號 33」)的延期準則，因為日期並非無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

11. 主席繼而請申請人的代表闡述反對延期要求的理由。李禮賢先生提出下列要點：

- (a) 這宗申請(編號 Y/I-DB/2)與申請編號 Y/I-DB/3 的所在地點和規模各有不同，而且兩塊用地各有本身的特性。這宗申請內容簡單，規模細小，而編號 Y/I-DB/3 則是一宗複雜的申請；

- (b) 這宗申請擬進行一項自給自足的發展，包括其污水處理和供水設施；
- (c) 兩宗申請毫無關連，這宗申請的擬議發展只會帶來極輕微的累積影響；
- (d) 延期要求並不符合城規會規劃指引編號 33 的準則，因為三個延期理由，即(a)須諮詢其他有關政府部門；(b)提供重要的補充資料；以及(c)等待政府的重要規劃研究或基礎設施計劃的建議，並不適用於這宗申請；
- (e) 延期會影響申請人的權利，因為申請已提交超過一年，其間對政府部門的意見已作多輪回應；
- (f) 申請人未獲通知申請編號 Y/I-DB/3 會重新編定於二零一七年四月二十八日提交小組委員會考慮，城規會網站亦沒有這項資料。申請編號 Y/I-DB/3 是否須再延期考慮，以便申請人有時間回應政府部門對最近期所提交進一步資料的意見，仍未能確定；以及
- (g) 另一個做法是，在考慮是否延期對這宗申請作出決定之前，小組委員會可先聆聽申請人就這宗申請所作的實質簡介。

12. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知申請人的代表，小組委員會會在他們離席後商議規劃署的延期要求，稍後會把小組委員會的決定通知雙方。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

13. 一些委員支持把這宗申請延期，主要意見如下：

- (a) 鑑於愉景灣的獨特發展背景，包括根據地契由單一總綱圖規管、整個發展由單一發展商進行、有關發

展的獨立性質，以及區內基建容量的限制，一併就兩宗申請作全面考慮，會較為可取；

- (b) 兩宗申請擬進行的發展會對愉景灣以至整個大嶼山的整體規劃帶來累積影響，並會帶來累積環境影響。全面地考慮兩宗申請會符合社會的利益；以及
- (c) 由於擬議的發展可能會影響區內基建設施的整體處理量，從綜合規劃的角度而言，政府有權要求延期，以便一併考慮兩宗申請。

14. 然而，一名委員認為雖然兩宗申請是由同一申請人同時提交，但發展建議是以兩宗不同的申請提出，實無須一併考慮。無論如何，城規會無法一次過考慮愉景灣的所有申請，因為可能很快又會有其他申請。

15. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生指出，環保署關注到兩項擬議發展所排出的經處理污水對水敏感受體的累積影響，以及其對附近受納水體的整體無機氮水平污染量。由於兩項發展建議是由申請人同時提交，他認為全面地審議這些建議對環境和基建容量的影響，是穩妥的做法。

16. 鑑於申請人的代表表示城規會規劃指引編號 33 所載的三個延期理由並不適用於這宗申請，一名委員指出如答允規劃署的延期要求，應參照相關指引清楚列明延期理由。

17. 秘書在回應時請委員參閱城規會規劃指引編號 33 第 3.1(b)段所載的延期理由：提供重要的補充資料；這個延期理由可能相關。基於兩宗申請的發展建議所帶來的累積影響，如委員認為在考慮這宗申請時須取得涉及申請編號 Y/I-DB/3 的資料，包括政府部門的意見，則小組委員會可考慮按照城規會規劃指引編號 33 第 3.1(b)段的延期理由，答允規劃署的延期要求。主席補充說，規劃署要求延期的理據，亦載於延期文件第 2.1 段。

18. 一些委員認為兩宗申請互相關連和同時提交，上述延期理由恰當。鑑於愉景灣的獨特背景和對區內整體規劃與環境的

累積影響，小組委員會全面地評估兩宗申請並非不合理。此外，延期不是無限期押後，因為另一宗申請(編號 Y/I-DB/3)已編定於二零一七年四月考慮。延期可敦促申請人加快兩宗申請的工作進度。申請人的代表提及申請編號 Y/I-DB/3 或會再延期，以回應政府部門的進一步意見。如有一些事項未能解決，申請人可選擇撤回該宗申請，繼續進行這宗申請。

19. 一些委員提出下列問題：

- (a) 批准這宗申請會否影響政府部門對申請編號 Y/I-DB/3 的立場；
- (b) 規劃署是否有要求延期考慮申請的同類個案；以及
- (c) 過往是否有因延遲考慮規劃申請而提出法律挑戰或要求賠償損失的情況。

20. 主席作出下列回應：

- (a) 獲諮詢的相關政府部門在分別評估兩宗申請時，應同時顧及兩項發展建議。如小組委員會在今次會議考慮申請編號 Y/I-DB/2，小組委員會就這宗申請所作的決定會在評估申請編號 Y/I-DB/3 時用作背景資料；
- (b) 先前有涉及規劃署要求延期考慮申請的個案；以及
- (c) 過往沒有因延遲考慮規劃申請而提出法律挑戰或要求賠償損失的情況。

21. 委員普遍支持按規劃署的要求，延期考慮這宗申請。至於申請人所建議的另一個做法，即在就延期要求作出決定之前，先聆聽申請人就這宗申請所作的實質簡介，委員普遍不贊成這項安排。

22. 經商議後，小組委員會 決定 基於文件第 2.1 段所述的理由，按規劃署的要求 延期 就這宗申請作出決定。小組委員會

同意 這宗申請連同編號 Y/I-DB/3 的申請應於二零一七年四月二十八日一併提交小組委員會考慮。

議程項目 4 及 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/267 擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌第 244 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/SK-HC/268 擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌第 244 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/SK-HC/267 及 268 號)

23. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的性質相似，而且兩個申請地點十分相近，都在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請的延期要求。

24. 小組委員會備悉，兩名申請人的代表於二零一七年一月二十六日要求延期一個月才考慮這兩宗申請，讓他們有時間準備進一步資料，以回應水務署的意見。這是兩名申請人首次就他們的申請要求延期。

25. 經商議後，小組委員會 決定 按兩名申請人的要求，延期 就這兩宗申請作出決定，以待兩名申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這兩宗申請須在收到兩名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。倘兩名申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 兩名申請人，小組委員會已給他們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。

[廖凌康先生於此時到席。]

[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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/269 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方
的新界西貢蠔涌第 214 約及第 244 約窩美紅棉路
與西貢公路交界的政府土地作政府用途
(地盤辦公室)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/269 號)

26. 秘書報告，這宗申請由路政署提交，而雅景有限公司(下稱「雅景公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其公司正處理涉及路政署和雅景公司的事宜。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

27. 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) 擬議的政府用途(地盤辦公室)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份由個別人士提交的公眾意見書。其中一名個別人士表示對這宗申請沒有意見，另一名則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的政府用途(地盤辦公室)可予容忍五

年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的地盤辦公室是有助落實西貢公路改善工程的必要設施，而且不會影響現有的天然植被／天然景致。擬議用途規模細小，與周圍的鄉郊環境並非不相協調，而且應不會在基礎設施方面造成負面影響或令基礎設施不勝負荷。擬議用途屬臨時性質，為期五年，不會妨礙落實「綠化地帶」及指定為「道路」的地方的長遠規劃意向。自先前的申請獲批准以來，該區的規劃情況並無改變。先前的申請被撤銷的原因是申請人未有履行有關美化環境建議及消防裝置的規劃許可附帶條件。據申請人解釋，那是因為施工計劃延誤所致。倘這宗申請獲得批准，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規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 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，有效期為五年，至二零二二年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

30. 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。王先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/165 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 554 號
A 分段餘段(部分)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-FTA/165A 號)

31. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月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，以回應政府部門提出的進一步意見，特別是渠務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直

就各政府部門提出的意見與該等部門聯絡，並已聘用一名專業渠務工程師統籌有關的排水工程。

32. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料；由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/166 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶、顯示為「道路」的地方
及「政府、機構或社區」地帶的
新界上水虎地坳第 52 約地段第 147 號
臨時露天存放回收物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/166 號)

33. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

34. 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／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉志庭先生和劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9 至 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LYT/604 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1597 號 B 分段及第 1600 號 J 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/605 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1597 號 C 分段及第 1600 號 K 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/606 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1597 號 D 分段、第 1599 號 A 分段及第 1600 號 L 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/607 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1597 號 E 分段、第 1599 號 B 分段及第 1600 號 M 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/608 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1597 號 F 分段、第 1599 號 C 分段及第 1600 號 N 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-LYT/609 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1600 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/610	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1600 號 B 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/611	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1600 號 C 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/612	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1600 號 D 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/613	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1600 號 E 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/614	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1591 號 C 分段、 第 1592 號 C 分段及第 1600 號 G 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/615	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1592 號 D 分段及 第 1600 號 H 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-LYT/616	擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路簡頭村第 76 約地段第 1592 號 E 分段、 第 1597 號 A 分段及第 1600 號 I 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-LYT/604 至 A/NE-LYT/616 號)

35. 小組委員會備悉，這 13 宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請，性質相似，而且申請地點十分接近，都在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這些申請。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這 13 宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這 13 宗申請，因為申請地點及其附近的土地具復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這些涉及興建 13 幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關的政府部門對這 13 宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就申請編號 A/NE-LYT/604 至 613 及 615 收到五份公眾意見書，就申請編號 A/NE-LYT/614 收到四份公眾意見書，以及就申請編號 A/NE-LYT/616 收到六份公眾意見書。當中，一名北區區議員表示支持申請編號 A/NE-LYT/615 及 616，粉嶺區鄉事委員會主席表示對全部申請均沒有意見，而上水區鄉事委員會主席則表示對申請編號 A/NE-LYT/604 至 613 及 616 沒有意見。其他三份由創建香港、長春社和一名個別人士提交的公眾意見書則反對有關申請。主要的支持和反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這些申請。雖然擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，但與周邊主要是村屋、空地和常耕／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。申請地點涉及先前獲准各興建一幢小型屋宇的申請，惟有關規劃許可已經失效。就「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」方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內，而簡頭村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求。除漁護署署長外，相關的政府部門對這 13 宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點附近曾有同類申請獲小組委員會批准。自這些同類申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

37. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

38. 鑑於這些申請所涉興建 13 幢小型屋宇的地點十分相近，而申請人已建議在申請地點設置化糞池，環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生指出，應告知申請人須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」有關設置化糞池及滲水系統的規定。主席回應說，文件已建議加入相關的指引性質的條款。

39. 經商議後，城規會 決定 按照申請人向城規會提交申請的內容，批准 這 13 宗申請。每宗申請的規劃許可有效期至 二零二一年二月十七日 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 13 宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

40. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/3

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

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

42. 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 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/111 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺村
第 91 約地段第 1511 號 P 分段及
第 1595 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/112 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺村
第 91 約地段第 1511 號 K 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/111 及 112 號)

43. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請，性質類似，而且申請地點接近，都是
在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮兩宗申請。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這
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) 擬在各個申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而兩個申請地點均具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這些只涉及兩幢小型屋宇的申請可予容忍。其他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」)共收到五份關於編號 A/NE-PK/111 申請的公眾意見書，以及四份關於編號 A/NE-PK/112 申請的公眾意見書。一名北區區議員支持編號 A/NE-PK/111 的申請，而對編號 A/NE-PK/112 的申請則沒有意見。雞嶺的原居民代表對編號 A/NE-PK/111 的申請沒有意見，上水區鄉事委員會主席對兩宗申請均沒有意見。由創建香港及一名個別人士分別提交的公眾意見書則對這兩宗申請表示反對，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但該區主要是村屋、臨時構築物和空置／休耕農地，因此擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不相協調。就「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」)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且雞嶺村「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求。除漁護署署長外，其他相關的政府部門均對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點附近曾有同類申請獲小組委員會批准。自該等申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大轉變。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

45. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近有小型屋宇批地申請正在處理的地段是否已取得發展小型屋宇的規劃許可；以及
- (b) 現時這兩宗申請涉及的地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍位於雞嶺村「鄉村範圍」的部分佔其總面積的百分比為何。

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生作出以下回應：

- (a) 參看文件圖 A-2a，相關地段大多已取得發展小型屋宇的規劃許可；以及
- (b) 編號 A/NE-PK/111 申請的申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍全位於雞嶺村的「鄉村範圍」內，而編號 A/NE-PK/112 申請的申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍則分別有 16% 及 55% 的地方位於雞嶺村的「鄉村範圍」內。

商議部分

47. 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 這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至 二零二一年二月十七日 止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

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

[黎庭康先生於此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/560

擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦大埔田第 84 約地段第 20 號(部分)及第 33 號 A 分段(部分)臨時露天存放建築材料、五金機械及金屬材料，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-TKL/560 號)

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

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/603 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界大埔磡頭角
第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(地產代理及物業管理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/603 號)

簡介和提問部分

52. 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) 經營的臨時商店及服務行業(地產代理及物業管理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 12 份公眾意見書，分別來自磡頭角的居民代表和區內村民。他們反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為經營的臨時商店及服務行業(地產代理及物業管理)可予容忍三年。儘管申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但現時沒有涉及申請地點的小型屋宇申請，而且申請的用途屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關用途規模細小，與周邊主要是荒廢農地和村屋的環境並非不協調。相關的政府

部門對這宗申請不表反對或沒有意見。自同一名申請人先前作相同用途的申請獲批准以來，規劃情況沒有改變。至於公眾的負面意見，上文所述政府部門的意見和規劃評估亦相關。至於一名公眾提意見人就通知程序表示關注，地盤通知已張貼在申請地點和有關鄉村附近合適和當眼的位置。

53. 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問題，表示根據申請人提供的資料，自先前的規劃許可於二零一五年十月到期至今，有關的地產代理及物業管理用途一直在申請地點繼續經營。為此，委員備悉其中一項指引性質的條款會提醒申請人，在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，保養排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 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；

- (e) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 在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。」

55. 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。

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/618 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔船灣蝦地下村
第 26 約地段第 179 號 A 分段毗鄰的政府土地
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/618 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，因為

小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會有損「綠化地帶」作為園景緩衝區的功能和連貫性，以及立下不良先例。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書，分別由一名區議員、創建香港及個別人士提交。該名區議員及一名個別人士表示支持這宗申請，而其餘兩份公眾意見書則表示反對這宗申請。主要的支持和反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點目前空置，沒有具有重要價值的植物，而且擬議發展並不會涉及大範圍清除植被，影響現有天然景觀。申請地點與周圍以鄉郊特色為主的地區並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。關於「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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在蝦地下的「鄉村範圍」內，而蝦地下的「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地完全應付未來的小型屋宇需求。申請地點南鄰一宗已獲批准的申請(編號 A/TP/487)的規劃情況與現在這宗申請相似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

57. 一名委員詢問申請地點西南面較遠處的同類申請遭拒絕的理由為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，有關申請被拒絕，是因為擬議的發展會對周邊地區的景觀、排水及土力造成負面影響。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可有效期至 二零二一年二月十七日 止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

59. 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。

[陳福祥博士此時暫時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/619 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界大埔
錦石新村 105 號第 6 約地段第 2060 號
毗連的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/619 號)

60. 秘書報告，申請地點位於大埔錦石新村。副主席張孝威先生就此議項申報利益，因為他在大埔大埔墟擁有一個單位。小組委員會備悉副主席因事未能出席會議。

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) 擬經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到八份公眾意見書。新界大埔錦石新村婦女會支持這宗申請，其餘七份公眾意見書的提意見人主要是區內居民，表示反對這宗申請。支持和反對這宗申請的主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點現時並沒有小型屋宇申請，以及為期三年屬臨時性質的申請用途既不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，也不會影響可作鄉村式發展的土地供應。申請的用途與緊鄰的周邊土地用途並非不相協調，而且其規模細小，不會阻礙人流。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A。現時亦有機制規管申請用途的運作。至於負面的公眾意見，上述的部門意見和規劃評估亦相關。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於下午六時三十分至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)，提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在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。」

64. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/620

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔松仔園第 33 約地段第 17 號(部分)、第 20 號(部分)及第 73 號(部分)和毗連政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(渠務系統)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/620 號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應規劃署城市設計及園境組的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

66. 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/ST/913 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭坳背灣街 33
至 35 號世紀工業中心地下 I1 工場經營臨時商店
及服務行業(快餐店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/913 號)

67. 秘書報告，申請地點位於火炭。鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他與他人在火炭共同擁有一個單位。由於從鄒桂昌教授的物業不能直接看到申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 經營的臨時商店及服務行業(快餐店)，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗屬臨時性質，有關經營臨時商店及服務行業(快餐店)的申請。這項用途規模細小，與有關工業樓宇的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。有關工業樓宇地下其他單位的同類申請都已獲批准。有關工業樓宇的地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，但這項限制不適用於在臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯。這項用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全和交通方面的規定。規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，而不是按申請人要求批給為期五年的規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面的供求情況。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，而不是申請人所建議的五年，至二零二零年二月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)，提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

71. 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／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉志庭先生和劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生和黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/255 在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界上水清河□
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(只適用於剩餘的月租泊車位)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/255 號)

72. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機構。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為香港房委會策劃小組委員會及
建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)
的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補
委員，而民政事務總署署長是房
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 | |
| 侯智恒博士 | |
| 符展成先生 | — 過往與房委會有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與房委會有業務往
來。 |

73. 小組委員會備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士、侯智恒博士和符展成先生因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。由於關偉昌先生和廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在會議討論此議項時暫時離席。

[關偉昌先生此時離席。廖凌康先生和鄧建輝先生此時暫時離席。]

74. 小組委員會亦備悉，主席李啟榮先生涉及直接利益，但副主席張孝威先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，李啟榮先生應出於必要而繼續主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。小組委員會同意此安排。

簡介和提問部分

75. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(只適用於剩餘的月租泊車位)，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。運輸署署長建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人讓清河邨的住戶有優先租用權，並應與運輸署商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到分別由三名北區區議員和一名個別人士提交的四份公眾意見書，其中兩名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，其餘一名北區區議員和該名個別人士則就這宗申請提出意見／表達看法。有關的主要意見／看法載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。該屋邨有剩餘的月租泊車位，而且把剩餘的月租泊車位租予非住戶不涉及在申請地點進行新發展或重建項目，並可善用這些剩餘的月租泊車位。根據申請人所提供的資料，清河邨的住戶可以優先租用那些月租泊車位。由於申請人只會把剩餘的月租泊車位租給非住戶，因此居民的需要不會受到影響。申請人所建議的五年許可期可以接受。這項建議不會為該區帶來額外的交通流量，也不會使環境狀況變差。運輸署署長關注泊車位的優先使用權問題，以及公眾對把泊車位租予非住戶的意見，可透過在規劃許可施加相關的附帶條件來處理。此外，規劃署建議在規劃許可附加一項指引性質的條款，要求申請人每年檢視住戶對泊車位的需求。關於把這些泊車位

作康樂用途的建議，規劃署也建議在規劃許可附加一項指引性質的條款，要求申請人審視能否把這些剩餘的泊車位改作其他社區用途。

76. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 會否讓清河邨的住戶優先租用這些泊車位，以及租給非住戶的月租泊車位的數目會否有靈活變動；
- (b) 這項建議會否帶來額外的交通流量；以及
- (c) 留意到文件第 1.3 段提到所有私家車月租泊車位已租給住戶，因此是否有剩餘的泊車位可供租給非住戶。

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生作出以下回應：

- (a) 根據申請人所提供的資料，清河邨的住戶享有第一優先權，可以租用這些月租泊車位。規劃署建議在規劃許可附加一項附帶條件，規定清河邨的住戶可優先租用空置的月租泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目；
- (b) 現時月租泊車位的總數是 319 個；這項建議不涉增設泊車位，因此不會帶來額外的交通流量；以及
- (c) 根據申請人所提供的資料，二零一五年八月至二零一六年七月期間，該邨有空置的輕型貨車和電單車月租泊車位。

商議部分

78. 一名委員詢問為何現在這宗作臨時公眾停車場用途的申請為期五年，而不是過往申請的三年。委員備悉同類的規劃申請過往獲得批准時，所涉的臨時規劃許可的有效期都是三年。規劃署按照委員過去在考慮同類性質的規劃申請時要求簡化申請過程的建議與申請人進行討論，討論的結果是把規劃許可的

有效期定得較長。把剩餘的泊車位永久出租的做法並不合適，而把規劃許可有效期定為較長的五年則較可接受。二零一七年二月三日，都會規劃小組委員會批准了一宗同類的申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年。

79. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可 屬臨時性質，有效期為五年，至二零二二年二月十七日止，並須附加下列條件：

「清河邨的住戶可優先租用空置的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

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。

[會議休會五分鐘。]

[陳福祥博士、廖凌康先生和鄧建輝先生此時返回席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/447 擬在劃為「農業」地帶的新界上水坑頭村
第 100 約地段第 911 號 A 分段第 6 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/447 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬興建的屋宇(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 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具潛力發展農業用途，例如溫室或植物苗圃。運輸署署長對這宗申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，他認為可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為沿申請地點西面邊界的水道可能會受擬議的建築工程和化糞池建造工程所影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書，分別來自當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席、創建香港及一名個別人士。該名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而其餘兩份公眾意見書則反對這宗申請。主要的支持和反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。二零一七年一月十三日，申請地點東鄰有一宗發展小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-KTS/443)遭小組委員會拒絕，而拒絕現在這宗申請符合小組委員會先前所作的考慮和決定。至於公眾提出的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

82. 一名委員表示，從文件的圖 A-2a 所見，申請地點南面及東面較遠處有不少同類申請獲批准。該委員詢問一宗位於坑

頭村「鄉村範圍」內及申請地點東北鄰的同類申請(編號 A/NE-KTS/443)為何遭到拒絕。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生回應說，雖然該等同類申請於二零零一至二零一四年間獲小組委員會批准，但城規會認為把小型屋宇發展集中在靠近村落或「鄉村式發展」地帶的地方，會較為合適。編號 A/NE-KTS/443 的申請遭小組委員會拒絕，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長並不支持該宗申請，因為有關地點及其西北面的一大片土地具潛力作農業用途。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展並不符合坑頭村「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/541 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉大江埔第 109 約地段第 1037 號 A 分段(部分)、第 1037 號 B 分段(部分)及第 1037 號 C 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/541A 號)

84. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一七年二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以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。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，支持其聲稱在申請地點進行的農業用途，以回應政府部門的意見。

85. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/729 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的新界元朗錦田元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)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-KTS/729 號)

86. 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，因為其家人在錦田南長莆村擁有一間房屋。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員備悉有關增加指引性質條款(b)及修訂指引性質條款的編號的兩頁替代頁(附錄 V 的第 1 和第 2 頁)已在會前分發給委員。她其後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，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一份公眾意見書，一名個別人士對這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。雖然申請的用途並非完全符合「農業」地帶和「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，但

卻提供地產代理服務，以服務當區需要，而就申請地點的長遠發展而言並無已知的計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。申請的用途與附近的土地用途並非不相協調。申請地點關乎同一名申請人就相同的申請用途先前提交的四宗規劃申請，該地點在規劃情況方面並無重大改變，足以偏離小組委員會先前的決定。相關的政府部門所關注的事宜或技術規定，可藉施加適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款來處理。由於先前批給的規劃許可因申請人未有履行有關的附帶條件而遭撤銷，因此建議這次設定較短的履行附帶條件期限。至於公眾意見，政府部門的意見及規劃評估亦相關。

88. 一些委員提出下列問題：

- (a) 當撤銷先前的規劃許可後，申請地點的臨時商店及服務行業(地產代理)是否仍然營運；
- (b) 當申請的用途在沒有有效的規劃許可下仍繼續營運，當局有否採取及／或施加任何執法行動及／或罰則；以及
- (c) 倘批准現時的規劃申請，規劃許可何時生效。

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出下列回應：

- (a) 先前的規劃許可可在二零一六年八月撤銷，但有關用途仍在營運；
- (b) 當局現時並無就申請地點採取任何執法行動，倘有足夠證據證明，根據《城市規劃條例》，該用途是違例發展，當局便會採取適當的執法行動。元朗地政專員表示，該申請地點受短期豁免書及短期租約規管，該短期豁免書及短期租約准許作臨時商店及服務行業(地產代理)用途；

- (c) 因申請人未有履行附帶條件而導致先前的規劃許可遭撤銷，因此建議設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度；以及
- (d) 倘批准有關申請，規劃許可會自鄉郊及新市鎮規劃小組委員會目前會議召開日期(即二零一七年二月十七日)起生效。

90. 地政總署助理署長(區域 3)黎啟泰先生補充說，從土地行政的角度而言，倘申請地點的用途改變而須修訂短期豁免書及短期租約，地價或費用便會追溯至首次發現用途改變的日期起計算，並根據地政總署的記錄以及規劃署有關申請地點的資料來考慮。

商議部分

91. 委員備悉申請人未能履行先前規劃許可的附帶條件，其中一名委員遂詢問可否再進一步縮減建議附帶條件的履行期限，即有關建議的提交期(三個月)和落實期(六個月)可否進一步縮減。主席回應說，與一般履行附帶條件期限比較(即相關建議的提交期為六個月，而落實期為九個月)，現行的履行期限已經縮短。申請人需在履行期限內就相關建議獲得政府部門的核准。

92. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於晚上八時至翌日上午十時進行作業；
- (b) 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／存放或進出申請地點；

- (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，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 或之前)提交申請地點現有的排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 或之前)提交美化環及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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 二零一七年八月十七日 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)落實已接獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)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。」

93. 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]

A/YL-SK/221

在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/221 號)

94. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一七年二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應規劃署城市設計及園境組的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

95. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/222

擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
錦上路上村第 112 約地段第 440 號
臨時露天貯物(建築材料)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/222 號)

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年一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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

97. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/250

擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設加油站連銷售辦公室及附屬設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/250A 號)

98. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一七年二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間研究和回應政府部門最新的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、經修訂的樹木調查報告和美化環境建議，以回應政府部門的意見。

99. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、何幹忠先生和黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/326 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 769 號餘段、第 771 號餘段及第 774 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料及家具陳列室連附屬辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/326 號)

簡介和提問部分

100. 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) 經營的臨時商店及服務行業(建築材料及家具陳列室連附屬辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為經營的臨時商店及服務行業(建築材料及家具陳列室連附屬辦公室)可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但現時沒有已知的發展計劃會落實所劃設的用途。有關發展可作商業用途，以應付該區在這方面的需求。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。所申請的用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門在技術方面的要求可通過施加適當的規劃許可附帶條件來處理。申請人已提交排水和消防裝置的建議，而相關政府部門原則上不反對這宗申請。至於公眾的負面意見，上文所述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於星期日和公眾假期上午七時至上午九時及下午一時三十分至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進入／停泊在申請地點；
- (d) 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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)，落實進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

103. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員注意，有關增加指引性質的條款(j)項的文件替代頁(附錄 IV 第 3 頁)已提交席上，供委員參閱。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(餐廳及露天座位)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西拓展處處長指出，申請地點位於洪水橋新發展區前期工程的界線內，亦可能包括在首批發展的用地內，當局須在暫定於二零一九年展開的建造工程之前收地。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份個別人士表示反對的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬經營的臨時食肆(餐廳及露天座位)可予容忍三年。雖然所申請的用途不完全符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時沒有會落實這個地帶用途的發展建議。雖然申請地點可能位於洪水橋新發展區前期工程的界線內，但規劃署總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西拓展處處長均不反對這宗申請。擬議發展可提供食肆服務，滿足區內的需求。批予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議用途與周圍的用途並非不相協調。對於相關政府部門關注的技術問題，可透過在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質的條款來處理。擬經營的食肆可能造成的滋擾(例如排放的氣味和油煙)，會由相關法例管制。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 主席留意到，申請地點可能位於洪水橋新發展區前期工程的範圍內，當局須在暫定於二零一九年展開的建造工程之前收地，但建議批給的臨時規劃許可的有效期為三年，至二零二零年二月十七日止。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應說，已加入一項指引性質的條款，提醒申請人在臨時規劃

許可屆滿前，洪水橋新發展區計劃可能隨時落實而申請地點亦可能會被收回。

107. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；
- (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 二零一七年十一月十七日 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；

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

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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/68 在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界天水圍
俊宏軒商業停車場大樓二樓車位編號 30 至 47
及 51 至 84、三樓至七樓所有車位和
天恩邨車位闢設臨時公眾停車場
(貨櫃車除外)(出租剩餘月租私家車車位
予非住戶)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/68 號)

109. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 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 | | |
| 侯智恒博士 | | |
| 符展成先生 | — | 過往與房委會有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來。 |

110. 小組委員會備悉，梁慶豐先生、黎慧雯女士、侯智恒博士及符展成先生因事未能出席會議，而關偉昌先生及黎庭康先生已離席。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在會議討論此議項時暫時離席。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

111. 小組委員會亦備悉，主席李啟榮先生涉及直接利益，但副主席張孝威先生因事未能出席會議。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，李啟榮先生應出於必要而繼續主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。小組委員會同意此安排。

簡介和提問部分

112. 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) 關設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租私家車車位予非住戶)(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。運輸署署長對這宗申請沒有意見，但臨時公眾停車場須讓相關住宅項目的居民優先使用，申請人亦應與運輸署商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份分別由元朗區議員、創建香港及個別人士提交的公眾意見書，當中有一名個別人士支持這宗申請，而元朗區議員、創建香港及餘下一名個別人士則反對這宗申請。主要的支持和反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。該兩個屋苑有剩餘的月租車位，把該等車位出租予非住戶可更有效使用資源。申請人表示，車位會優先租予居民使用，只是剩餘的月租車位才會租予非住戶，因此要泊車的住戶不會受到影響。批予為期五年規劃許可的建議可以接受。有關建議不會帶來額外的交通流量，而為處理運輸署署長所提及應讓居民優先使用車位的問題，可在規劃許可加入一項相關的附帶條件。至於表示反對的公眾意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估亦相關。對於其中一份公眾意見書提出把剩餘車位改作其他社區用途，建議加入一項指引性質的條款，要求申請人研究此做法是否可行。

113. 一名委員詢問文件第 1.3 段所示的剩餘月租車位空置了多久，高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，根據申請人所述，二零一五年八月至二零一六年七月，俊宏軒和天恩邨月租車位的整體空置率分別為 3% 和 6%。就天恩邨而言，二零一五年八月至二零一六年七月私家車、輕型貨車及電單車車位的空置率由 2% 至 45% 不等，其中輕型貨車車位的空置率最高(達 45%)。

商議部分

114. 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，有效期為五年，至二零二二年二月十七日止，並須附加以下條件：

「俊宏軒和天恩邨的住戶可優先租用剩餘的月租車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議車位數目。」

115. 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。

[廖凌康先生此時返回席上。]

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/1065 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 124 約地段第 133 號餘段(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號 A 分段、第 135 號 B 分段、第 136 號餘段(部分)、第 219 號餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 221 號餘段(部分)、第 222 號、第 223 號、第 224 號、第 225 號、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號(部分)、第 229 號(部分)、第 230 號(部分)、第 231 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號(部分)、第 262 號(部分)、第 263 號、第 264 號(部分)、第 265 號(部分)及第 266 號(部分)，以及第 125 約地段第 1607 號(部分)及第 1611 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃、貨櫃修理工場及物流場地用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1065 號)

116. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

117. 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) 臨時露天存放貨櫃、貨櫃修理工場及物流場地用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為在申請地點附近(最接近的約距 63 米)和通路(田廈路)沿途有易受影響的用途，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，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。根據於二零一六年九月五日公布的洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖，儘管申請地點位於部分劃為「區域休憩用地」地帶和部分劃為「地區休憩用地」地帶的地區；不過，規劃署總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西拓展處處長均不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關用途與附近的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而該等地區視為適宜作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關建議，證明有關用途不會造成負面影響；而且相關政府部門所關注的技術問題都能透過落實規劃許可附帶條件而得到解決。雖然環保署署長基於對環境滋擾的關注而不支持這宗申請，但在過往三年，該署並無接獲涉及申請地點的環境投訴。小組委員會先前曾批准涉及申請地點作相同用途的三宗申請，以及同一「未決定用途」地帶內的五宗同類申請；而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於晚上八時至翌日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，在申請地點周邊的五米範圍內不得堆疊貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點內存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內停泊車輛；
- (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現有的排水設施；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即 在二零一七年五月十七日 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即 在二零一七年八月十七日 或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在 二零一七年三月三十一日 或之前)設置滅火筒，並提交有

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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即 在二零一七年八月十七日 或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

120. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/398

擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗白沙山路第 119 約地段第 1214 號餘段及第 1215 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/398 號)

121. 小組委員會備悉，修訂文件的規劃許可附帶條件(c)和(d)項的替代頁(第 13 頁)已在舉行會議前發送給各委員。

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為廣泛鋪築申請地點的地面，加上龐大的臨時構築物，與該區的鄉郊景觀特色不相協調。批准這宗申請會立下不良先例，吸引其他人在附近地方作其他不協調的用途。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關意向主要是保護鄉郊地區的特色。申請書所提供的資料不足以支持如此規模和面積的擬議發展，有關發展涉及興建四幢構築物而總樓面面積達 755 平方米。申請書並無有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。由於申請人未能證明擬議發展不會對該區的鄉郊景觀特色造成負面影響，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；有關規劃意向主要是保存鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和一些特定的鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以期改善有關地區的環境，或為當地社區提供支援。申請書並無有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 所申請的用途不符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展而根據城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 38)，因為申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的鄉郊景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。若這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/825 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗
唐人新村第 119 約地段第 1195 號
作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/825 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/826 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗山下村第 119 約地段第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 C 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、1439 號(部分)、第 1440 號 A 分段(部分)、第 1440 號 B 分段(部分)及第 1441 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/826 號)

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放汽車零件(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，最接近的住宅構築物位於申請地點西南面約 5 米的地方，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。所申請的臨時用途與「未決定用途」地帶一般預留作露天貯物用途的規劃意向沒有抵觸。批給這宗申請臨時性質的許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區。申請人已提交相關的建議，證明擬議的用途不會造成負面影響，以及相關政府部門所關注的技術問題，可藉着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，但過去三年並沒有關於申請地點的環境投訴，而規劃署亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件，盡量減少可能造成的環境滋擾。過往曾有在同一「未決定用途」地帶作露天貯物用途的同類申請獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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修理、拆件、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在 二零一七年三月三十一日 或之前)設置滅火筒並提交有效

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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)、(h)、(i)、(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。」

130. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/827 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 366 號餘段、第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 372 號 A 分段、第 372 號 B 分段、第 373 號、第 374 號、第 375 號餘段、第 376 號、第 377 號、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 381 號餘段(部分)、第 458 號(部分)、第 459 號(部分)、第 460 號、第 461 號、第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、第 466 號(部分)、第 469 號(部分)、第 470 號(部分)、第 471 號(部分)、第 1323 號(部分)、第 1324 號、第 1325 號(部分)、第 1337 號、第 1338 號、第 1339 號、第 1340 號(部分)、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1344 號、第 1345 號(部分)、第 1346 號(部分)、第 1347 號(部分)、第 1349 號(部分)、第 1350 號(部分)、第 1351 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號 A 分段、第 1356 號 B 分段、第 1357 號、第 1358 號、第 1359 號、第 1360 號、第 1361 號、第 1362 號、第 1363 號、第 1364 號、第 1365 號(部分)、第 1366 號(部分)、第 1367 號餘段(部分)、第 1368 號、第 1369 號 A 分段、第 1369 號 B 分段、第 1369 號 D 分段、第 1523 號(部分)、第 1524 號、第 1525 號、第 1531 號 B 分段、第 1532 號、第 1533 號 A 分段、第 1533 號 B 分段、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號、第 1539 號、第 1540 號、第 1541 號、第 1542 號、第 1543 號、第 1544 號(部分)、第 1592 號(部分)、第 1593 號、第 1613 號 C 分段(部分)及第 1614 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/827 號)

131. 小組委員會備悉文件的五張替代頁(正文第 7 及 14 頁，以及附錄 VI 第 1 至 3 頁)已在會議前發送給各委員參閱；替代頁的內容涉及增補／修訂元朗地政專員的意見、規劃許可附帶條件(d)項及指引性質的條款(b)項，以及指引性質條款的編號。另再有一張替代頁(文件附錄 VI 第 1 頁)已於會上呈交，供委員參考。

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並闢設附屬工場，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，因為申請地點東面邊界及申請地點附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。有關的臨時用途與「未決定用途」地帶一般作露天貯物用途的規劃意向並非不相協調。批給這宗申請臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而相關政府部門所關注的技術問題，可藉着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，但在過去三年並沒有關於申請地點的環境投訴，而規劃署亦已建議施

加相關的規劃許可附帶條件，盡量減少可能造成的環境滋擾。自一九九八年起，曾有在申請地點作同類露天貯物用途的申請獲小組委員會批准，而在同一「未決定用途」地帶內，亦有同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生在回應一名委員的提問時表示，文件圖 A-2 所示的現有水管，僅用作說明水務署意見的用途，現有水管不會受到申請用途所影響。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年二月十七日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，不得貯存及清洗膠樽；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在已鋪設混凝土的有蓋構築物以外存放及處理(包括上落貨)舊電器；
- (e) 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及處理(包括上落貨)電子及電腦廢物(包括陰極射線管)；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行切割、研磨、拋光或其他工場活動；

- (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現有圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及植物；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施及天然河道；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在 二零一七年五月十七日 或之前)提交申請地點現有排水設施及天然河道的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)提交位於公庵路的車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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 二零一七年十一月十七日 或之前)在公庵路關設車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在 二零一七年三月三十一日 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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在 二零一七年八月十七日 或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在 二零一七年十一月十七日 或之前)提

之日起計三個月內)。城市規劃委員會在二零一七年二月八日收到關於把履行規劃許可附帶條件(e)項的期限由三個月延長至六個月(即至二零一七年五月十八日)的申請，而收到申請的日子是履行規劃許可附帶條件(e)項的指定期限屆滿前八個工作天。由於沒有足夠時間在指定期限屆滿前徵詢有關政府部門對這宗申請的意見，故建議不考慮這宗延期申請。

137. 經商議後，小組委員會 同意不考慮 這宗第 16A 條申請，理由是沒有足夠時間在履行附帶條件(e)項的指定期限屆滿前徵詢有關政府部門的意見，而有關意見對考慮這宗申請非常重要。

138. 餘無別事，會議於下午五時結束。