

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年三月十七日下午二時三十分舉行的
第 576 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

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

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

侯智恒博士

黎庭康先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

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三月三日第 575 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」)二零一七年三月三日第 575 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/34 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》，把位於新界沙田上禾輦第185約地段第63號、第296號(部分)、第331號餘段(部分)及第393號B分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/34A號)

3. 秘書報告，這宗申請由西林寺基金有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 一 其公司目前與西林寺基金有限公司有業務往來；以及

關偉昌先生 一 有親屬的骨灰安放在西林寺。

4. 小組委員會備悉，黎庭康先生及關偉昌先生因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間就相關政府部門及市民的意見準備詳細的回應和評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上次延期之後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門和公眾意見的回應、交通影響評估報告的替代頁，以及一份新的初步工程可行性研究報告。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間(包括上次延期)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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/25 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號S/TP/26》，把位於新界大埔元墩下第20約地段第15號、第16號、第17號、第18號、第19號、第20號、第21號、第22號、第23號、第24號、第36號(部分)、第37號(部分)、第63號、第64號A分段、第64號B分段、第64號C分段、第64號D分段(部分)、第64號E分段(部分)、第65號、第67號及第813號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TP/25號)

7. 秘書報告，申請地點位於大埔，張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉，張孝威先生因事未能出席會議。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應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。

9. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/12 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖
編號 S/FSS/22》，把位於新界上水
地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點
由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/12 號)

10. 秘書報告，這宗申請由中建企業有限公司(下稱「中建公司」)主席許世勳先生提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 目前與中建公司和劉榮廣伍振民公司有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與奧雅納、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納有業務往來。

11. 小組委員會備悉黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意廖凌康先生可留在席上，但不應參與討論，因為他涉及直接利益。小組委員會亦同意，由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

12. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應各政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括多項經修訂的影響評估和一份經修訂的園景設計總圖，以回應政府部門的意見。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/13 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》，把劃為「政府、機構或社區」地帶和「住宅(甲類)」地帶的新界粉嶺第51約地段第3261號A分段餘段、第3262號A分段、第3263號A分段(部分)、第3261號B分段餘段(部分)、第3262號B分段餘段(部分)、第3263號B分段(部分)、第3262號B分段第1小分段(部分)、第3262號C分段餘段(部分)、第3262號C分段第2小分段餘段(部分)、第3262號C分段第3小分段餘段(部分)、第3262號C分段第1小分段餘段(部分)、第3265號A分段餘段(部分)及第3375號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/FSS/13號)

14. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與雅邦公司和康冠偉公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與雅邦公司有業務往來。

15. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

16. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

17. 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。

[簡兆麟先生此時到席。]

議程項目 7

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/2 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-NTM/12》，
把劃為「綜合發展區(1)」地帶和
「綜合發展區」地帶的新界元朗石湖圍
第105約地段第435號A分段(部分)、
第436號A分段(部分)、第438號、第439號、
第442號、第443號、第444號、第445號、
第446號、第447號、第448號、第449號、
第450號、第451號、第452號、第453號、
第454號、第456號(部分)、第457號(部分)、
第459號(部分)、第460號、第461號(部分)、
第462號(部分)、第463號(部分)、
第464號(部分)、第465號、第466號、第467號、
第468號、第469號、第470號(部分)、第471號、
第472號、第473號、第474號、第476號、
第478號、第479號、第480號、第481號、
第482號、第483號、第484號A分段(部分)、
第485號、第486號、第492號、第493號、
第494號、第495號(部分)、第516號、
第517號、第518號、第520號(部分)、
第521號A分段(部分)、第522號(部分)、
第541號A分段(部分)、第542號A分段(部分)、
第543號A分段(部分)、第545號A分段(部分)、
第547號、第548號、第549號、第550號、
第551號、第552號、第555號、第556號、
第559號、第560號、第562號、第563號(部分)、
第564號A分段(部分)、第572號A分段(部分)、
第573號、第574號、第575號A分段(部分)、
第576號A分段(部分)和毗連政府土地的申請地點
由「綜合發展區」地帶改劃為
「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-NTM/2A號)

18. 秘書報告，新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Bonus Plus Company Limited 是申請人之一。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)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六間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司、弘達公司和奧雅納公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 目前與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾向新鴻基公司籌募贊助；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司和呂元祥公司有業務往來；以及
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一。

19. 小組委員會備悉黎慧雯女士、侯智恒博士和黎庭康先生因事未能出席會議，而李美辰女士和伍穎梅女士尚未到席。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生和廖凌康先生可留在席上，但不應參與討論，因為他們涉及直接利益。

20. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意

見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料(包括各項經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

21. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間以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。

屯門及元朗西區

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PS/3 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-PS/16》，把位於新界元朗屏山
第127約地段第32號A分段餘段(部分)的申請地點
由「綠化地帶」改劃為「工業(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-PS/3A號)

22. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)是申請人的顧問。梁慶豐先生已就此議項申報利益，因永利行公司曾捐助其任職的香港大學建築學院房地產及建設系。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意梁慶豐先生可留在席上，因他所涉的利益屬間接利益。

23. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月二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的資料。

這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料，以回應政府部門的意見。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間(包括上次延期)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/10 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23》，把位於新界元朗第120約地段第2231號餘段、第2232號、第2233號、第2235號、第2236號、第2237號、第2238號、第2239號(部分)、第2240號(部分)、第2241號(部分)、第2296號(部分)、第2297號(部分)、第2300號(部分)、第2302號(部分)、第2303號(部分)、第2304號餘段、第2305號(部分)、第2306號餘段(部分)、第2497號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL/10C號)

25. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與奧雅納公司和英環公司有業務

往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及

- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

26. 小組委員會備悉黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

27. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備經修訂的技術評估，以回應政府部門的進一步意見。申請人打算與教育局安排會面，以釋除其疑慮。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料(包括新／經修訂的技術評估和保護樹木建議)，以回應政府部門的意見。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間以準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/13 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的新界西貢
康定路1號第215約地段第1104號
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/13B號)

29. 秘書報告，申請地點位於西貢，而英環香港有限公司(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兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與英環公司和弘達公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 一 目前與英環公司有業務往來；以及其配偶在西貢市擁有一間商店。

30. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

31. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料(包括對政府部門意見的回應和經修訂的技術評估)。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間

準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間以準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/145 擬在劃為「海岸保護區」地帶的新界大嶼山
貝澳及鹹田芝麻灣道的政府土地
為擬設的污水泵房和地下污水渠
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SLC/145A號)

33. 秘書報告，這宗申請由渠務署提出，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是申請人的顧問。以下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
侯智恒博士		

黎庭康先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉黎慧雯女士、侯智恒博士和黎庭康先生因事未能出席會議。

35. 小組委員會備悉申請人於二零一七年三月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門和市民的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了經修訂的規劃研究報告，以回應政府部門和市民的意見。

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

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/107 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
新界將軍澳第85區石角路
將軍澳市地段第2號及增批部分(部分)和
將軍澳市地段第22號及毗連政府土地
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TKO/107A號)

37. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與雅博奧頓公司和英環公司有業務往來。
黎慧雯女士		

38. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

39. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一七年三月一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，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。自上次延期後，申請人提交了多項經修訂的影響評估，以回應政府部門的意見。

40. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共三個月時間以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。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉振謙先生和劉志庭先生，以及土木工程拓展署高級工程師張國華先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13

[公開會議]

擬修訂《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號S/NE-MKT/2》、
《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號S/NE-HLH/9》及
《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-FTA/14》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第2/17號)

簡介和提問部分

41. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士借助投影片，簡介詳載於文件的各項建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 缸瓦甫用地面積約 19.1 公頃，為虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖、文錦渡分區計劃大綱圖及恐龍坑分區計劃大綱圖(下稱「三份分區計劃大綱圖」)所涵蓋，目前

劃為「綠化地帶」、「農業」地帶和「未決定用途」地帶；

- (b) 按原有建議，缸瓦甫用地會用作發展低密度住宅，但礙於重置新屋嶺練靶場有困難，當局提出另一個土地用途方案，建議把北區多項警察設施和一項擬議警察訓練設施集中在缸瓦甫用地。其後由土木工程拓展署委聘顧問進行的「缸瓦甫警察設施工程研究—可行性研究」（下稱「缸瓦甫研究」），確定把有關的警察設施集中在缸瓦甫用地，在環境上可予接受，在技術上亦可行，而且對周邊地區不會造成無法克服的問題；
- (c) 為了更清楚地展示缸瓦甫日後的發展，並使法定規劃管制更為有效，當局建議重劃三份分區計劃大綱圖的規劃區，使整塊缸瓦甫用地坐落在虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的範圍內；

建議對三份分區計劃大綱圖作出的修訂

文錦渡分區計劃大綱圖

- (d) 修訂項目 A — 建議把新屋嶺扣留中心附近一塊現時劃為「未決定用途」地帶及「綠化地帶」的土地（約 10.1 公頃），從文錦渡分區計劃大綱圖的規劃區剔出，並納入虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖範圍內；

恐龍坑分區計劃大綱圖

- (e) 修訂項目 A — 建議把分別位於新屋嶺練靶場附近（約 1.53 公頃）和缸瓦甫路附近（約 0.24 公頃）的兩塊現劃為「綠化地帶」的土地，從恐龍坑分區計劃大綱圖的規劃區剔出，並納入虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖；

虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖

- (f) 修訂項目 A1 — 把文錦渡分區計劃大綱圖上在新屋嶺扣留中心附近兩塊總面積約 6.18 公頃的土地納入規劃區，並把該兩塊土地由「未決定用途」地帶及「綠化

地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便進行擬議的缸瓦甫發展；

- (g) 修訂項目 A2 — 把恐龍坑分區計劃大綱圖上兩塊總面積約 1.77 公頃的土地納入規劃區，並把該兩塊土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便進行擬議的缸瓦甫發展；
- (h) 修訂項目 A3 — 建議把缸瓦甫用地中央部分約 11.4 公頃的地方由「綠化地帶」和「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便進行擬議的缸瓦甫發展；
- (i) 修訂項目 B — 把文錦渡分區計劃大綱圖上在新屋嶺扣留中心附近一塊劃為「綠化地帶」的土地(面積約 3.92 公頃)納入規劃區，而土地用途不作改變；

建議對三份分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (j) 刪除文錦渡分區計劃大綱圖《註釋》說明頁內與「未決定用途」地帶有關的段落；
- (k) 修訂虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖的「政府、機構或社區」地帶《註釋》，於第一欄用途內加入「練靶場(只限設於指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)」和「直升機升降坪(只限設於指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)」；

諮詢政府部門

- (l) 經諮詢的相關決策局和政府部門對建議的修訂不表反對或沒有負面意見；

公眾諮詢

- (m) 缸瓦甫研究完成後，土木工程拓展署於二零一六年十一月就缸瓦甫工程項目的土地平整和基礎設施工程諮詢公眾；

- (n) 規劃署和土木工程拓展署分別於二零一六年十一月十四日和二零一六年十一月十七日就改劃土地用途地帶建議諮詢上水區鄉事委員會和打鼓嶺區鄉事委員會。上水區鄉事委員會大致支持有關的缸瓦甫發展和分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂建議。打鼓嶺區鄉事委員會則表示，除非政府改善連接缸瓦甫路和坪輦路的區內通道，以改善區內交通，否則不支持缸瓦甫的發展，然而，他們對分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂建議沒有意見；
- (o) 二零一六年十一月二十一日，規劃署和土木工程拓展署諮詢北區區議會地區小型工程及環境改善委員會。北區區議員普遍支持缸瓦甫的發展，並要求政府考慮改善連接缸瓦甫路和坪輦路的區內通道。他們對分區計劃大綱圖的土地用途地帶修訂建議沒有意見；以及
- (p) 在圖則展示期內，當局會再就各項修訂諮詢北區區議會和相關的鄉事委員會。

42. 鑑於缸瓦甫發展會把區內一些現有的警察設施集合起來，一名委員查詢那些騰出的用地日後的用途。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，將會就那些用地日後的用途進行檢討，目前未有具體建議。

43. 另一名委員詢問關於練靶場的安全事宜，朱霞芬女士回應說，根據環境影響評估報告，當局會採取合適的緩解措施，包括築設高的圍牆／邊界牆，以處理噪音問題。另外，警務處處長表示，不會在該地點儲存彈藥，只會在進行訓練活動時才把所需彈藥運送至該處。

44. 委員沒有就有關建議再提出問題。

45. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對以下分區計劃大綱核准圖作出建議的修訂，以及其《註釋》(載於文件的附件 D1、E1 和 F1)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示：

- (i) 《文錦渡分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-MKT/2》(見文件附件 A2 的《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/2A》)(展示時會重新編號為 S/NE-MKT/3)；
 - (ii) 《恐龍坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HLH/9》(見文件附件 B2 的《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/9A》)(展示時將會重新編號為 S/NE-HLH/10)；以及
 - (iii) 《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-FTA/14》(見文件附件 C2 的《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/14A》)(展示時會重新編號為 S/NE-FTA/15)；以及
- (b) 採用《文錦渡分區計劃大綱草圖編號 S/NE-MKT/2A》、《恐龍坑分區計劃大綱草圖編號 S/NE-HLH/9A》和《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱草圖編號 S/NE-FTA/14A》(載於文件附件 D2、E2 和 F2)的經修訂《說明書》，以說明城規會就這三份分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意這些經修訂的《說明書》適宜連同有關的分區計劃大綱圖一併公布。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/167 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水虎地坳第52約地段第182號餘段(部分)及第183號餘段(部分)作臨時散貨場和貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/167號)

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

47. 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 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-STK/8 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界沙頭角沙頭角污水處理廠
關設污水處理廠(沙頭角污水處理廠擴建工程)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-STK/8A號)

A/NE-STK/9 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界沙頭角沙頭角污水處理廠
關設臨時污水處理廠(為期七年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-STK/9A號)

48. 小組委員會備悉，這兩宗申請由渠務署提交，申請地點相同及作同類用途。小組委員會同意可一併考慮。

49. 秘書報告，這兩宗申請由渠務署提交，博威工程顧問有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

鄧建輝先生 (為環境保護署 (下稱「環保署」))	— 環保署是渠務署這兩宗申請 所涉兩個工程項目的用戶部
--------------------------------	--------------------------------

助理署長(環境評估) 門；

黎慧雯女士

侯智恒博士

} 目前與渠務署有業務往來；
以及

黎庭康先生

— 其公司目前與博威工程顧問有限公司有業務往來。

50. 小組委員會備悉，黎慧雯女士、侯智恒博士及黎庭康先生因事未能出席會議。由於鄧建輝先生涉及直接利益，因此應請他在討論此議項時暫時離席。

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

51. 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) 申請編號 A/NE-STK/8 擬關設的污水處理廠(沙頭角污水處理廠擴建工程)及申請編號 A/NE-STK/9 擬關設的臨時污水處理廠(為期七年)；

[李美辰女士此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/NE-STK/8 的申請收到三份公眾意見書，就編號 A/NE-STK/9 的申請則收到五份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席對這兩宗申請表示支持或沒有意見，而來自一名個別人士的公眾意見書則對編號 A/NE-STK/9 的申請提出

意見。有關的主要意見載於文件第 9 段。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這兩宗申請，而沙頭角墟(西下)的居民代表、担水坑村其中一名原居民代表、沙頭角墟(東)的居民代表及沙頭角區養魚業協會代表對這兩宗申請沒有意見。一名北區區議員暨担水坑村居民代表、兩名担水坑村原居民代表、沙頭角墟(西上)的居民代表及兩名鹽寮下漁民代表的其中一人反對這兩宗申請。有關的主要意見載於文件第 8.18 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議發展是沙頭角污水處理廠擴建工程的一部分，符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請的用途與周邊的土地用途並非不協調。申請編號 A/NE-STK/8 的擬議發展只有一幢樓高三層的建築物(包括一層地庫)，其周邊植有樹木和其他綠化設施，與附近一帶的景貌配合。申請編號 A/NE-STK/9 的擬議臨時發展為兩幢分別高 4 米及 15 米的建築物，運用了合適的設計和美化環境設施來盡量減低對景觀／視覺的影響。從景觀規劃及視覺的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請沒有負面意見。環保署署長不反對這兩宗申請，因為有關的污水處理廠擴建工程是《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)下的指定工程，而有關的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已根據《環評條例》在有附加條件的情況下獲得批准。擴建污水處理廠的環境許可證亦已發給渠務署。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。關於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

[陳福祥博士此時到席。]

52. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

編號 A/NE-STK/8 的申請

53. 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三月十七日止；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) 設計及設置滅火水源及消防裝置，而有關設計及裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

編號 A/NE-STK/9 的申請

55. 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，有效期為七年，至二零二四年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議發展啟用前提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 在擬議發展啟用前提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

56. 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。

[鄧建輝先生此時返回席上。]

議程項目 17
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/554 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界坪輦
五洲南路第77約地段第817號餘段(部分)、
第818號及第819號和毗連政府土地
經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/554號)

57. 秘書報告，申請地點位於坪輦，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其父與人在坪輦區共同擁有兩個地段的土地

58. 委員會備悉黎慧雯女士及黎庭康先生因事未能出席會議，亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署署長所提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括回應政府部門意見的資料、經修訂的交通影響評估報告及有關處理申請地點內現有樹木的修訂建議書。

60. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/114 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界馬鞍山
烏溪沙第169約的政府土地闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/MOS/114號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年三月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠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。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/914 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 I2 室
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/914 號)

63. 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，因為他與配偶在火炭共同擁有一個單位。小組委員會備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

簡介和提問部分

64. 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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請經營的用途規模細小，與有關工業樓宇的工業和與工業有關的用途並非不協調。有關工業樓宇地下和附近其他單位的同類申請均獲批准。有關工業樓宇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。申請經營的用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載列的相關考慮因素，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，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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，至二零二零年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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(即在二零一七年十二月十七日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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，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。」

67. 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(限於簡介和提問部分)]

A/ST/915 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
禾香街 9 至 15 號力堅工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/915 號)

68. 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，因為他與配偶在火炭共同擁有一個單位。小組委員會備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

簡介和提問部分

69. 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) 申請經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的考慮因素，規劃署不反對這宗申請。申請的用途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。毗鄰工業樓宇地下的同類申請均獲批准。有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。若把申請處所的樓面面積計算在內，合計商用樓面面積將為 100 平方米，沒有超出 460 平方米的准許上限。申請的用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載列的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面的規定。不過，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。此外，由於申請人沒有履行有關消防安全措施的附帶條件，以致先前獲批給的規劃許可被撤銷，因此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。

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，至二零二零年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；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，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。」

72. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/916 擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭山尾街
31 至 35 號華樂工業中心二期地下底層 D6 室
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/916 號)

73. 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，因為他與配偶在火炭共同擁有一個單位。小組委員會備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾的意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的考慮因素，規劃署不反對這宗申請。擬議的「商店及服務行業」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。有關工業樓宇地下底層的同類申請均獲批准。有關工業樓宇地下高層及底層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。若把申請處所的樓面面積計算在內，合計商用樓面面積將為 67.54 平方米，沒有超出 460 平方米的准許上限。這項擬議用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載列的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面的規定。不過，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，至二零二零年三月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月十七日或之前)，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；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，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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/524 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 708 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/524A 號)

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有額外的時間準備關於接駁污水收集系統建議的進一步資料。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料。

79. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這

宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/602 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村新塘村第 8 約地段第 1323 號 B 分段第 3 小分段、第 1323 號 B 分段第 4 小分段、第 1323 號 B 分段第 5 小分段、第 1323 號 B 分段第 6 小分段及第 1323 號 B 分段第 7 小分段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/602 號)

簡介和提問部分

80. 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) 擬建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 9 段和附錄 II。由於申請地點和附近一帶有活躍的農業活動，從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。由於接駁污水收集系統建議在技術上不可行，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／建設亦不支持這宗申

請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 12 份公眾意見書，分別由新塘的村民、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點在上段間接集水區內。環保署署長及水務署總工程師／建設均不支持這宗申請，因為申請地點與擬建沙井的地面高度有差距，使接駁污水收集系統建議在技術上不可行。擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬建小型屋宇不會對該區的水質造成不良影響。此外，新塘和林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付小型屋宇需求。申請地點有部分地方涉及先前一宗由另一名申請人提出作相同用途的申請。該宗申請被小組委員會拒絕，而該宗申請的情況和考慮因素與現時這宗申請相似。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。現時申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位

於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及

- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為新塘和林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/603 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村大陽輦村第8約地段第261號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/603號)

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

84. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/610 擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔洋涌第22約地段第966號餘段
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/610B號)

85. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉張孝威先生因事未能出席會議。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自二零一六年八月二十六日首次延期後，申請人進行了樹木調查及提交了地盤平整及美化環境建議，以回應政府部門的意見。

87. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資，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/TP/622 擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔新屋家村182號地下
闢設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/622號)

88. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個樓宇單位。小組委員會備悉張孝威先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。教育局局長表示，該所學校須作註冊。運輸署署長對這宗申請有保留，認為批准申請會立下不良先例。不過，由於這宗申請只涉及在現有新界豁免管制屋宇地下闢設一所補習學校，故運輸署署長認為擬議學校用途可予容忍。其他相關政府決策局及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」)收到三份由一名村代表及兩名個別人士提交的公眾意見書，他們均反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展與該幢現有新界豁免管制屋宇上層的住宅用途及該區的發展並非不協調，而該區四周為村屋和獲批的小型屋宇用地。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及規劃指引編號 40 的規定。雖然運輸署署長對這宗申請有保留，但他認為在現有新界豁免管制屋宇地下闢設擬議的補習學校可予容忍。至於公眾的負面意見，上述政府決策局／部門的意見及規劃評估亦相關。

90. 有些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近是否有同樣設於新界豁免管制屋宇內的補習學校，以及批准這宗申請會否立下不良先例；
- (b) 據知該校每堂有超過 30 名學生，申請處所的面積是否足以於同一時間容納這麼多學生；
- (c) 在新屋家村，把新界豁免管制屋宇的地下用作非住宅用途的情況是否很普遍；
- (d) 是否有車輛通道通往申請地點。

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 申請地點附近或附近地區沒有同類的闢設補習學校申請。就這宗申請而言，經諮詢的相關政府決策局及部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬設的補習學校亦符合城規會規劃指引編號 40 的規定，因為通往補習學校的擬議通道與該新界豁免管制屋宇的上層分隔開，不會對該幢樓宇的居民造成騷擾或滋擾；
- (b) 申請人須向教育局提出學校註冊申請。為支持有關申請，申請人須遵從相關的消防安全規定及取得消防處發出的安全證明書，以供教育局審核；
- (c) 在碗窰路附近有一些新界豁免管制屋宇的地下用作商店及服務行業用途，該等用途在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的用途；以及
- (d) 圖 A-3 顯示，申請處所沒有車輛通道直達，但可經由碗窰路旁邊的區內小徑前往。申請人表示，擬議補習學校的服務對象以新屋家村的居民為主，預計學生會步行往該補習學校。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 一名委員不支持這宗申請，認為申請處所面積太小，不足以容納一大羣學生。由於附近並無在新界豁免管制屋宇地下闢設補習學校的同類申請，批准這宗申請會立下不良先例。

94. 另一名委員認為，在申請處所容納這麼多學生可能會導致健康問題。就此，委員備悉文件附錄 Ia 的附件 4 所載由申請人所提供有關課堂及課室的暫定編排。

95. 不過，有一名委員認為這宗申請符合規劃指引編號 40 的規定。把新界豁免管制屋宇地下用作商店及服務行業／食肆用途的情況很普遍，而在這些屋宇的地下闢設補習學校的相關風險不會比商店及服務行業／食肆的為高。至於擬議學生人數的問題，則可透過學校註冊機制處理。

96. 就一名委員關於每班人數及學校註冊事宜所作的查詢，主席回應時請各委員留意文件第 9.1.8 段，當中載有教育局按《教育條例》所闡述的「學校」定義。

97. 一名委員認為擬議的補習學校主要是為迎合鄰近和當地居民的需要而設。申請處所位於地下，其通道與上層的住宅部分分隔，故不會造成消防安全問題。況且申請人在申請學校註冊時須符合教育局的規定。部分委員贊同上述意見。

98. 主席總結時表示，大部分委員均不反對這宗申請。至於一些委員關注的消防安全問題，消防處處長不反對這宗申請，並建議在規劃許可加入相關的附帶條件。至於一些委員關注在申請處所容納大量學生的問題，則可透過學校註冊機制加以管制。小組委員會同意可把委員關注的問題轉告教育局。

99. 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三月十七日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

100. 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。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉振謙先生及劉志庭先生，以及高級工程師／土木工程拓展署張國華先生出席會議，解答委員的提問。朱女士、鄧先生、劉先生及張先生此時離席。]

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、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席。]

議程項目 27 及 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/257 擬在劃為「綠化地帶」的
新界上水吳屋村第 91 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/FSS/258 擬在劃為「綠化地帶」的
新界上水吳屋村第 91 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/257 及 258 號)

101. 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)的申請性質類似，而且申請地點相近，都是位於同一「綠化地帶」內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 10 段和附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請進行的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為倘批准這兩宗小型屋宇申請，鄉村範圍便會擴展到「綠化地帶」，蠶食「綠化地帶」這個天然緩衝區。運輸署署長對擬議的發展有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請收到七份公眾意見書，其中有兩名北區區議員表示支持這兩宗申請，上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席則表示對這兩宗申請沒有意見。餘下的公眾意見書分別由創建香港及兩名個別人士提交，表示反對這兩宗申請。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，規劃署並不反對這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但這些屋宇大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為兩個申請地點現時均空置，而且鄰近現有鄉村及住宅發展項目。申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於吳屋村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用的土地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。兩個申請地點涉及先前兩宗已獲批准的申請(各擬建一幢小型屋宇)，但有關規劃許可已失效。這兩宗申

請或可根據「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」獲從寬考慮。雖然運輸署署長對這兩宗申請有保留，但預計擬議發展不會導致交通量大增。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這兩宗申請有保留，但兩個申請地點現時均空置，主要長有雜草而已，而樹木叢生的天然園林區則位於申請地點西南面較遠的地方。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。關於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

103. 一名委員詢問在這兩個申請地點附近的三幢小型屋宇(申請編號 A/FSS/185、186 及 191)是否已建成。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應說，上述規劃申請涉及的該三幢小型屋宇尚未建成，該三宗規劃申請的申請人已於二零一四年申請延長展開發展的期限及把規劃許可的有效期延長至二零一八年。

104. 陳冠昌先生回應主席的提問時表示，地政總署北區地政專員正在處理就現時這兩宗申請所涉地點提出的小型屋宇批建申請。

105. 委員並無就這兩宗申請提出進一步問題。

商議部分

106. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年三月十七日止；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) 按申請人的建議設置化糞池，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。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/551 在劃為「農業」地帶的
新界元朗大江埔第 110 約地段第 4 號
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/551 號)

108. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年三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。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

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

110. 小組委員會備悉申請人已撤回申請。

議程項目 31

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/731 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放叉車」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/731 號)

111. 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個物業。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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 就臨時「露天存放叉車」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍多三年。雖然申請的用途並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但這用途只屬臨時性質，而申請地點未有已知的長遠發展計劃。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，並已履行先前批給的規劃許可內所有附帶條件。目前這宗由同一名申請人提交的申請在發展細節方面基本上與上一宗申請相同。儘管環保署署長基於申請地點附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但在二零一四年收到有關水質方面的環境投訴並不成立。為解決環保署署長關注的事宜，建議施加限制作業時間的附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月五日起至二零二零年四月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日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，不得於星期日和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) 在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一七年十月五日或之前），提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內（即在二零一八年一月五日或之前），落實保護樹

本建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年七月五日或之前)，提交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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年五月十七日或之前)提供備有有效消防證書(FS251)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月五日或之前)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；
- (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(即在二零一八年一月五日或之前)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；
- (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(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

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

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/732 在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦田第113約地段第475號
臨時露天存放建築工具、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-KTS/732號)

116. 秘書報告，申請地點位於錦田南，而永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

梁慶豐先生 — 永利行曾捐款給他現時工作的香港大學建築學院房地產及建設系；以及

黎慧雯女士 — 其家人在錦田南長埔村擁有物業。

117. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於梁慶豐先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，申請人於二零一七年三月十五日提交了進一步資料，回應運輸署署長提出的意見。有關的進一步資料已在席上提交委員參考。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) 臨時露天存放建築工具、機械及材料(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，預料會受到環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准申請或會助長其他同類發展，導致該區現有的景觀特色出現不可逆轉的改變，並造成同類發展滲入附近「自然保育區」地帶的隱患。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點路途方便，有潛力作溫室或苗圃用途。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」)收到四份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士提交。他們均反對這宗申請。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。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。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。從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點有潛力作溫室及苗圃用途。此外，申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。再者，雖然申請人提交了進一步資料以回應運輸署署長的意見，但有關資料並不足以解決運輸署署長所關注的問題。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區內。這宗申請不符合上述指引的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可作露天貯物用途。政府部門及公眾均對這宗申請有負面意見，故這宗申請不應獲得從寬考慮。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就同一「農業」地帶的兩宗

同類申請所作的決定一致。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。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 33
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/498 擬在劃為「未決定用途」地帶的
新界元朗新田第99約
地段第372號D分段餘段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、
食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和
存放消費物品用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/498A號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了經修訂的排水影響評估報告和圍牆的圖則，以回應政府部門所提出的意見。

122. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，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/501 為批給在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第99約地段第253號、第254號、第255號、第256號、第257號、第258號、第259號、第260號、第261號(部分)、第262號(部分)、第264號(部分)、第265號、第266號、第267號、第268號、第270號、第279號B分段餘段(部分)、第280號及第372號D分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車維修處、地盤辦公室及食堂)、存放金屬製品及建築材料和貨物裝卸及貨運設施用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/501號)

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士請委員留意，三頁更正打字錯誤的替代頁(文件的英文本第 8 和第 17 頁及附錄 IV 的第 1 頁)已於會前分發給委員。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) 為批給作臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車維修處、地盤辦公室及食堂)、存放金屬製品及建築材料和貨物裝卸及貨運設施用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的 100 米範圍內有民居，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)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 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為自上次獲得批准後，規劃情況沒有顯著改變，而且申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件。與上次的申請比較，這宗由同一申請人提交的申請，內容基本上是相同的。雖然環保署署長因申請地點的 100 米範圍內有民居而不支持這宗申請，但過往三年並沒有接獲針對申請地點的環境投訴。就環保署署長關注擬議用途可能產生環境滋擾一事，可以透過把適當的附帶條件和指引性質的條款列入規劃許可來解決。批准現在這宗申請，與小組委員會先前就涉及同一「未決定用途」地帶的同類申請所作的決定一致。

124. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的問題時表示，有關的替代頁所更正的打字錯誤關乎地政總署的意見和獲小組委員會批准的同類申請的數目。

125. 委員並無就這宗申請提出進一步問題。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年四月五日至二零二零年四月四日止，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停泊貨櫃車及重型貨車，也不得進行汽車修理、貨物裝卸及貨運服務；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》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，必須時刻妥為維修保養在申請地點鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月四日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月四日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年一月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十月四日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年一月四日或之前)，落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 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)、(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

- (1) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、黃女士和唐女士此時離席。]

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，以及城市規劃師／屯門及元朗西楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/329 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門青山公路(洪水橋段)第124約地段第2931號B分段餘段(部分)及第2933號B分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場
(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/329號)

128. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年二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。

129. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/330 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界屯門藍地福亨村第130約地段第1201號餘段(部分)、第1211號C分段(部分)、第1212號(部分)、第1243號B分段(部分)、第1247號餘段(部分)、第1248號(部分)、第1249號(部分)、第1251號、第1252號、第1253號、第1254號、第1256號A分段(部分)及第1256號B分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及旅遊巴士)，並經營商店及服務行業(汽車陳列室)(只限旅遊巴士)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/330號)

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

131. 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-PS/519 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界元朗屏山永寧村第122約地段第708號餘段、第709號(部分)、第710號(部分)、第711號(部分)、第712號(部分)、第713號、第714號、第715號、第716號餘段、第717號餘段、第718號餘段、第728號、第729號餘段、第730號餘段、第814號餘段、第815號餘段、第816號、第817號、第819號、第820號(部分)、第821號(部分)、第822號B分段(部分)、第894號餘段(部分)及第934號餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時駕駛學校(為期三年)，並進行相關道路、渠務、填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/519B號)

132. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 }
黎慧雯女士 } 目前與英環公司有業務往來；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與莫特公司有業務往來。

133. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括經修訂的技術評估和經修訂的保護樹木建議，以回應多個政府部門的意見。

135. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/520 擬在劃為「未決定用途」地帶的
新界元朗屏山橋頭圍第124約
地段第636號B分段第5小分段及毗連政府土地
作商店及服務行業、食肆、辦公室及娛樂場所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/520B號)

136. 秘書報告，這宗申請由必衝投資有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)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兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來；

黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾向新鴻基公司籌募贊助；以及
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一。

137. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而伍穎梅女士則尚未到席。由於符展成先生和廖凌康先生涉及直接利益，他們應在討論此議項時暫時離席。小組委員會同意，由於李美辰女士涉及的屬間接利益，她可留在席上。

[符展成先生和廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員留意，兩頁更正打字錯誤的替代頁(文件英文本第 2 及 3 頁)已在席上提交委員參閱。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) 擬作的商店及服務行業、食肆、辦公室及娛樂場用途；
- (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」)共收到 29 份公眾意見書，其中 22 份由個別人士提交，表示支持這宗申請。有六份(包括三份來自兩名元朗區議員和三份來自同一名個別人士)則表示反對這宗申請。另有一份由香港鐵路有限公司提交，

就這宗申請表達關注／意見。主要的支持和反對理由載於文件第 10 段。元朗民政事務專員表示收到兩封來自一名元朗區議員的反對信；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。現在這宗申請旨在對先前一個已獲小組委員會核准的方案(申請編號 A/YL-PS/445)作出修訂，因為地盤淨面積在換地過程中有所增加，令最大總樓面面積上升，加上泊車位和上落客貨車位的數目須按標準規定上調。有關變動性質輕微。由於申請地點及附近一帶的規劃情況沒有重大改變，故批准這宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年三月十七日止；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) 提交並落實因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(g)和(h)項而修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實當中提出的道路改善工程，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施和路旁停車處，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議和落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (e) 落實排水建議(包括當中提出的緩解措施)，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (h) 就附近的高壓煤氣輸送管提交風險評估報告，並落實當中提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

141. 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。

[符展成先生和廖凌康先生此時返回席上。]

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/534 在劃為「綜合發展區」地帶的
新界元朗洪水橋洪水橋田心路第 124 約
地段第 2407 號餘段(部分)及毗連政府土地
經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/534 號)

簡介和提問部分

142. 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) 經營臨時食肆(餐廳)，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／城市設計及園境從景觀規劃的角度，對這宗申請有保留。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到個別人士提交的三份公眾意見書。其中兩份意見書對這宗申請表示反對，一份意見書不反對這宗申請。主要的反對理由和意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然發展項目不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前沒有發展計劃落實該地帶指定的用途。擬議發展可提供食肆服務，以滿足該區的此類需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。倘這宗申請獲批，申請人須留意申請地點或會被收回，以落實洪水橋新發展區計劃，收地或會在臨時規劃許可有效期屆滿之前隨時發生。至於表示反對的公眾意見，上文政府部門的意見和規劃評估亦相關。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 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，至二零二零年三月十七日止，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翌日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(即在二零一七年九月十七日或之前)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(即在二零一七年十二月十七日或之前)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；
- (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所設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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(即在二零一七年十二月十七日或之前)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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

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

議程項目 40
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/490 擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門望后石谷堆填區闢設康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/490C號)

146. 秘書報告，申請人為香港射擊聯合總會(下稱「射擊總會」)，而申請地點位於望后石谷堆填區，是撥予環境保護署(下稱「環保署」)進行修護工作的地區。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納」)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 | — 目前與英環公司、奧雅納和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與英環公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與奧雅納有業務往來；以及 |
| 鄧建輝先生
(以環保署助理署長
(環境評估)的身份) | — 獲撥給申請地點的政府土地。申請地點是環保署管理的「活化已修復堆填區資助計劃」(下稱「計劃」)所選出的已修復堆填區之一。射擊總會是該計劃的其中一個申請人。 |

147. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。由於鄧建輝先生涉及直接利益，小組委員會同意在會議討論此議項時請他暫時離席。由於符展成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

148. 城市規劃師／屯門及元朗西楊智傑先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的康體文娛場所(射擊中心)及私人發展計劃的公用設施裝置(抽水房及變壓房)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書，其中三份由同一個別人士提交，表示反對這宗申請，餘下的意見書則沒有提供詳細意見。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。現在這宗申請是對二零一三年八月二日獲批准作相同申請用途的計劃作出的一項修訂。與先前獲批准的計劃比較，擬議發展項目的主要發展參數維持不變。不過，擬設射擊中心的布局則有大幅改動，故須提交新的申請。由於規劃情況自先前的申請獲批准以來並沒有重大改變，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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三月十七日止；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) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交詳細的定質沼氣危險評估報告(包括沼氣保護措施的詳細設計)，並落實當中提出的保護措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實穿梭巴士服務的運作計劃(包括路線圖)，而有關計劃和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交天然山坡災害研究報告，並落實當中提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，落實運作和安全措施，而有關情況必須符合民航處處長或城規會的要求；以及
- (g) 為擬議發展設置緊急車輛通道、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。」

151. 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。

[鄧建輝先生此時返回席上。]

議程項目 41
第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/495

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界屯門虎地屯富路屯安里第132約
地段第2011號(部分)現有極樂寺的重建計劃中
加入靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/495A號)

152. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與英環公司和景藝公司有業務 往來。
黎慧雯女士		

153. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

154. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便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，申請人已就交通等事宜提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

155. 秘書報告，同一申請人曾提出三宗第 16 條申請(編號 A/TM/400、A/TM/419 和 A/TM/452)及一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/4)，以便在申請地點進行靈灰安置所用途。除了編號 A/TM/419 的申請外，申請人已撤回其餘的申請。編號 A/TM/419 的第 16 條申請於二零一三年二月一日經城市規劃委員會覆核後被駁回，而在該宗申請中，申請人提交了多項技術評估報告和進一步資料，嘗試解決所涉的技術問題，包括交通問題。此外，在申請地點發現的靈灰安置所用途據悉並未取得任何有效的規劃許可。在這種情況下，規劃署認為，雖然是次延期要求或許仍可

接納，但以後不應批准再延期，因為給予申請人解決有關技術問題的時間理應足夠。

156. 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。由於小組委員會已給其合共四個月時間(包括先前的延期)準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[梁慶豐先生此時離席。]

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/1069 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錫降村第125約地段第1028號A分段(部分)及第1030號D分段作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/1069號)

157. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶作為股東的一家公司在厦村擁有兩塊土地。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

158. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然擬議的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，以配合區內的需求。地政總署元朗地政專員表示，沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。批給這宗申請為期三年的臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況沒有任何改變；規劃許可獲續期不會在規劃上帶來不良的影響；以及申請人已履行所有先前的規劃許可附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前就同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請所作的決定一致。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年三月二十二日至二零二零年三月三十一日止，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，必須時刻妥為護理申請地點內的現存樹木；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年六月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年九月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年十二月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

161. 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 43
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1070 在劃為「綜合發展區」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的新界元朗厦村第128約
地段第48號A分段(部分)、第48號B分段(部分)及
第49號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/1070號)

162. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶作為股東的一家公司在厦村擁有兩塊土地。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

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，因建議的指引性質的條款有所修改而擬備的三頁替代頁(附錄 VII 的第 2 頁至第 4 頁)，已於會前分發給委員。他簡介這宗申請，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金屬製品，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，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到由創建香港提交的一份公眾意見書，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但當局尚未有任何計劃／已知意向要落實有關地帶指定的用途。批給這宗申請臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要位於第 1 類地區，城規會通常會從優考慮把有關地點作露天貯物及港口後勤用途。至於那一小處屬第 3 類地區的地方，該處屬於先前規劃許可的涵蓋範圍。雖然環保署署長因為關注環境會受到滋擾而不支持這宗申請，但是過往三年申請地點並沒有涉及投訴成立的環境投訴。申請地點六宗先前作同類臨時露天貯物用途的申請和同一「綜合發展區」地帶內 26 宗同類申請先前均獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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。

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，至二零二零年三月十七日止，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，不得有任何《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月十七日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設於申請地點的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年十二月十七日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

166. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1071 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 1842 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)及第 1846 號(部分)闢設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張、金屬及舊電池連電子產品)連附屬工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1071 號)

167. 秘書報告，申請地點位於廈村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地。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

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，一頁更正打字錯誤的替代頁(文件第 13 頁)已在席上呈交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[伍穎梅女士此時到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張、金屬及舊電池連電子產品)，連附屬工場及地盤辦公室，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，因為附近有易受影響的用途，預期有環境滋擾。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」)接獲來自一名區議員的一份公眾意見書，就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於洪水橋新發展區，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議的用途與四周以各種露天貯物和物流中心為主的用途並非不相協調。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，適合作露天貯物及港口後勤用途，而該區的申請一般可獲從優考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並沒有涉及投訴成立的環境投訴。批准這宗申請，與小組委員會先前就該區同類申請作出的決定一致。關於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

169. 由於這宗申請的申請用途涉及處理舊電池連電子產品，而先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/965)並未涵蓋此用途，主席詢問這改變有否帶來任何環境問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，申請地點已鋪築混泥土地面，而且舊電池連電子產品只會貯存在有蓋的構築物內，因此環保署署長對這方面沒有具體意見。規劃署建議施加载於文件第 13.2(c)和(d)段的相關規劃許可附帶條件，禁止在申請地點處理陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器，以及禁止在已鋪築混泥土和有蓋構築物以外的範圍處理舊電池／電器用品，以盡量減少對該區可能造成的環境影響。

170. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生說，應提醒申請人，在運作擬議用途時須遵守相關環境法例／規例。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 主席在回應鄧建輝先生的意見時，請委員留意文件附錄 V1 所載的建議指引性質條款(e)段。鄧建輝先生建議而委員同意，修訂指引性質的條款，以提醒申請人除須遵守環保署發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》外，也須遵守相關的環境法例／規例的規定。

173. 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，至二零二零年三月十七日止，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，不得於星期一至星期六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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點處理(包括裝卸和貯存)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於已鋪設地面及有蓋構築物以外的範圍處理(包括裝卸和貯存)舊電池／電器用品；
- (e) 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》所界定的貨櫃車／拖頭，進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點上的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點上的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月十七日或之前)，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(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)，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) 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；

- (n) 如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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

174. 小組委員會也同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款，當中的條款(e)修訂如下：

- 「(e) 遵守相關環境法例／規例的規定，及遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所訂的相關緩解措施及規定。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1072 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗厦村第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及第 3188 號餘段和毗連政府土地闢設臨時物流中心及附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1072 號)

175. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。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

176. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，一頁有關經修訂的地政總署意見的替代頁(文件第 6 頁)已於會前發送給委員。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) 闢設臨時物流中心及附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，預計會受到環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前並無任何計劃／已知的意向落實有關地帶指定的用途。儘管申請地點坐落洪水橋新發展區內的一處地方，批給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。擬議用途與附近主要被露天貯物、物流中心及汽車維修工場用途佔用的地區並非不相協調。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 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途，而城規會通常會從優考慮該類地區內的申請。儘管環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。

批准這宗申請，與小組委員會先前就該區同類申請所作的決定一致。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零二零年三月十七日止，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工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一七年十二月十七日或之前)落實車輛出入口通道建議，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(即在二零一七年九月十七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)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)、(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。」

179. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1073 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界元朗厦村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)及第 520 號(部分)關設臨時倉庫存放雜物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1073 號)

180. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一家公司在厦村擁有兩塊土地。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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時倉庫存放雜物，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」)沒有收到任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但目前沒有計劃／已知的意向落實申請地點的規劃用途。儘管申請地點位於洪水橋新發展區，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請的用途與四周主要為露天貯物用途所佔用的地區並非不相協調。批准這宗申請，與小組委員會先前就該區同類申請作出的決定一致。

182. 一些委員提出下列問題：

- (a) 鑑於擬議用途的總樓面面積是上次獲批准申請的兩倍，有建築工程正在申請地點進行，以及屋宇署表示申請地點現有的構築物沒有獲建築事務監督批准的記錄，相關主管當局會否採取任何執法行動；以及
- (b) 備悉申請地點涉及小組委員會先前在二零一六年批准的一宗規劃申請(編號 A/YL-HT/992)，該宗申請的現行情況如何，倘現時這宗申請獲批准，這兩宗規劃申請的鄰接情況如何。

183. 高級城市規劃師/屯門及元朗西黎定國先生回應如下：

- (a) 屋宇署表示，沒有收到申請地點上正興建的構築物的建築圖則。倘現有構築物是在未經屋宇署批准的情況下在申請地點築設，會被視為違例建築工程，屋宇署可能因應需要而採取執法行動。現時沒有資料顯示，屋宇署是否正就有關違例建築工程採取執法行動；以及
- (b) 厦村現時正在轉型中，趨勢是把露天貯物用途改為高增值用途，如物流中心。雖然一些地點先前獲批規劃許可，但其土地擁有人或租戶在同一地點就別的使用途申請規劃許可的做法並不罕見。由另一名申請人就申請地點提交而先前獲批准的規劃申請(編號 A/YL-HT/922)仍然有效。倘在申請地點興建的構築物不符合獲批准的申請(編號 A/YL-HT/992)，便會

被視為違例發展，規劃事務監督會採取強制執行行動。倘批准現時這宗規劃申請，便會施加相關的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行有關條件，申請地點的發展也會被視為違例發展。

184. 委員再沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 主席回應委員的查詢說，規劃許可隨土地轉移，而一個申請地點在任何一個時間可獲批給超過一個規劃許可，惟只可實施一個規劃許可。該申請地點上次是在二零一六年獲小組委員會批准一宗規劃申請(編號 A/YL-HT/992)，涉及在該申請地點設臨時倉庫貯存車輛和露天貯存車輛，為期三年。現時這宗申請是由另一名申請人提交，以作不同用途。如文件第 3 段所述，申請人並非申請地點現時的土地擁有人。

186. 主席繼而說，擬議發展亦須遵守《建築物條例》和契約條款，否則建築事務監督和地政總署可採取執法行動。委員備悉地政總署為此表示，申請地點包括集體政府租契下的舊批農地。地政總署助理署長(區域 3)黎啟泰先生補充說，沒有收到就申請地點築設的構築物而提交的短期豁免書申請。倘批准該宗申請，申請人須向地政總署提交短期豁免書申請。

187. 主席回應委員的查詢說，就現時這宗申請批給的規劃許可，不會取代先前批給的許可，因為一個申請地點可以獲批多個規劃許可。倘現時這宗申請被拒絕，上次所批准申請(編號 A/YL-HT/992)的擬議用途仍可進行，因為仍然有效。

188. 一名委員不支持這宗申請。鑑於圖 A-3 未能顯示有關構築物的現況，而申請地點正在築設一座大型構築物，這名委員認為雖然有關申請的地盤面積與先前獲批准申請的相若，擬議臨時倉庫的總樓面面積已大幅增加，其規模也十分龐大。倘申請獲批准，會產生更多棕地問題。由於屋宇署表示，申請地點的構築物沒有獲建築事務監督批准的記錄，因此從建築安全角度而言也令人關注。此外，申請人援引城市規劃委員規劃會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，並提出先前批給的一項規劃許可作為支持現行建議的

理據。由於現時這宗申請是作貨倉用途，規劃指引編號 13E 對其並不適用。

189. 備悉擬議臨時倉庫預算用作貯存雜物，包括食物、服裝、鞋具及電子產品，一名委員質疑除作貨倉用途外，該申請地點是否會作其他增值活動之用。

190. 一名委員認為建築安全事宜乃受《建築物條例》所規管。現時這宗申請涉及在未申請規劃許可前便在申請地點建造構築物，這情況較值得關注。

191. 一名委員詢問臨時倉庫用途是否有任何發展限制。主席回應說，有關分區計劃大綱圖並沒有就「政府、機構或社區」地帶的用地施加任何發展限制，而每宗申請會按其優點予以考慮。

192. 主席撮述，委員普遍關注擬議構築物的規模，因其體積龐大，而申請地點上的建築工程可能構成建築安全問題。此外，關於擬議發展所涉用途和運作情況的資料不足。

193. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交以下的進一步資料：(i)擬議發展涉及的用途和運作詳情；以及(ii)就現於申請地點築設的構築物提供更多資料，以回應受關注的建築安全問題。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/225 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場及加油站」地帶的新界元朗元朗市地段第 348 號交通廣場 10 樓及 11 樓(新樓層)
經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/225A 號)

194. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有

限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司和弘達公司有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及

- 廖凌康先生 — 目前與盧緯綸公司有業務往來。

195. 小組委員會備悉黎慧雯女士和廖凌康先生因事未能出席會議，亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

196. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年二月二十七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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括經修訂的技術評估，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/399 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界元朗大棠大棠路 158 號地下(部分)
經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/399 號)

簡介和提問部分

198. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，五頁替代頁，即關於加入新附錄和修訂地政總署意見的文件第 2、5 及 11 頁，以及與申請人所提交進一步資料相關的新附錄(文件附錄 Ie)，已於會議前分發予各委員。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) 擬經營臨時食肆(餐廳)，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。屋宇署總屋宇測量師／新界西對這宗申請有保留，因為在有關建築物地面的擬議用途與一樓的住宅用途之間，並無顯示或提供適當的走火通道。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到個別人士提交的兩份公眾意見書，對這宗申請提出關注事宜。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但擬議發展可提供飲食設施，以滿足該區的此類需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申

請地點周圍主要是住宅，規劃署認為擬議發展與周邊環境並非不相協調。雖然屋宇署總屋宇測量師／新界西對這宗申請有保留；不過，即使這宗申請獲得批准，擬議用途亦須符合相關政府部門所施加的建築物安全及其他相關要求。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

200. 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，至二零二零年三月十七日止，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(即在二零一七年九月十七日或之前)提交滅火水源及消防裝置的建議，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(即在二零一七年十二月十七日或之前)設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

201. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/829 擬在劃為「未決定用途」地帶的
新界元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號
A 分段及 C 至 G 分段(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/829 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。其他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(下稱「城規會」)收到來自一名個別人士的公眾意見書，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。申請用途沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯物不能存於普通倉庫的貨物。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議的用途與四周主要為貨倉／貯物場、露天貯物場和汽車修理工場的地方並非

不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年並無涉及投訴成立的環境投訴，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附加條件，以回應對可能造成環境滋擾所表達的關注。申請地點的附近地方曾有同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

204. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年三月十七日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (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，不得於申請地點進行露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、清洗及其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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(即在二零一七年十二月十七日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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已設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

205. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/830 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 1447 號 A 及 B 分段(部分)、第 1448 號(部分)、第 1454 號(部分)、第 1455 號至第 1457 號、第 1458 號(部分)、第 1459 號(部分)、第 1460 號至第 1462 號、第 1463 號 A 分段、第 1463 號 B 分段餘段、第 1463 號 B 分段第 1 小分段、第 1464 號至第 1466 號、第 1468 號、第 1471 號(部分)、第 1472 號 B 分段、第 1477 號餘段、第 1478 號(部分)、第 1479 號(部分)及第 1480 號，以及第 121 約地段第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)及第 1684 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場，並作露天存放廢金屬、建築機械及建築材料／回收物料連附屬包裝活動用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/830 號)

簡介和提問部分

206. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，文件第 10.1.1(e)段有打字錯誤，應修訂為「申請地點並非位於石崗機場高度限制區內」。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) 擬闢設臨時汽車維修工場，並作露天存放廢金屬、建築機械及建築材料／回收物料連附屬包裝活動用途，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有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示關注。就這宗申請提出的主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請用途沒有牴觸該「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般旨在作露天貯物用途，而該地點之所以劃為「未決定用途」地帶，是因為對公庵路的容量有所關注。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途，而相關政府部門關注的技術事宜，可藉著落實規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過往三年並無涉及環境投訴，而且規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對可能造成環境滋擾所表達的關注。在同一「未決定用途」地帶內曾有同類的露天貯物及汽車維修工場用途申請獲批准，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，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

207. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

208. 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，至二零二零年三月十七日止，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，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器、電子或電腦廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行維修貨櫃車及貨櫃車拖架活動；
- (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噴漆(在 2 號及 7 號構築物內進行除外)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有行人徑須免費開放予公眾使用；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木及美化環境的植物；

- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年六月十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)設置車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年四月二十八日或之前)設置具有效消防證書(FS251)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年九月十七日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年十二月十七日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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

- (r) 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。」

209. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 51

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/581-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界大埔放馬莆毗連丈量約份第 19 約地段第 2443 號的政府土地

210. 秘書報告，這宗申請於二零一六年九月十四日獲小組委員會在有附帶條件下批准。在有關的規劃許可附帶條件當中，涉及提交排水建議的附帶條件(c)項和涉及提交污水渠接駁建議的附帶條件(e)項的履行期限為二零一七年三月十四日(即在批給規劃許可之日起計六個月內)。二零一七年三月二日，城市規劃委員會收到要求延長規劃許可附帶條件(c)項及(e)項的履行期限三個月(即由六個月增至九個月)至二零一七年六月十四日的申請，而收到申請當天是規劃許可附帶條件(c)項及(e)項指定履行期限屆滿之前的九個工作天。由於履行規劃許可附帶條件(c)項及(e)項的期限已於二零一七年三月十四日屆滿，就有關申請批給的規劃許可已停止生效，並已於當日撤銷，因此建議不考慮這宗延期申請。

211. 經商議後，小組委員會同意不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不再有效。

212. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。