

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年十月二十七日下午二時三十分舉行的
第 590 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

黎慧雯女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

李美辰女士

梁慶豐先生

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

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十月十三日第 589 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」)二零一七年十月十三日第 589 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/MOS/4 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》，把位於馬鞍山泥涌第167約的多個地段及毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/MOS/4B號)

3. 秘書報告，這宗申請由集來有限公司提交，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」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公

司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 符展成先生 |] | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和 |
| 黎慧雯女士 |] | 英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司的董事，而新鴻基公司是該公司的股東之一；以及 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助。 |

4. 小組委員會備悉，符展成先生和李美辰女士因事未能出席會議，黎慧雯女士和伍穎梅女士尚未到席，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於廖凌康先生和黎庭康先生所涉利益屬間接性質，而侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十三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，並更新相關的技術評估。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了經修訂的技術評估，以回應政府部門的意見。

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。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。

[黎慧雯女士、簡兆麟先生和伍穎梅女士於此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/36 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》，
把位於沙田沙田市地段第310號的申請地點
由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/36A號)

7. 秘書報告，申請地點位於沙田，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)為擔任申請人顧問的其中四間公司。下列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及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與雅博奧頓公司、英環公司及馬海良棟公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與毅達公司有業務往來； |
| 鄒桂昌教授 | — 與配偶於沙田火炭共同擁有一個單位；以及 |
| 李美辰女士 | — 其配偶於沙田大圍擁有一個單位。 |

8. 小組委員會備悉，符展成先生及李美辰女士因事未能出席會議。由於黎庭康先生所涉及的利益屬間接性質、鄒桂昌教

授的物業並非直接望向申請地點，而黎慧雯女士並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 秘書繼而報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三封呈請書，分別來自陳諾恒先生(沙田區議員)及兩個關注團體，即「一群愛護城門河的市民」及「沙田脈搏」。小組委員會備悉，陳諾恒先生及「一群愛護城門河的市民」的呈請書內容，與他們提交的意見書(附於有關文件)相同，而「沙田脈搏」提出的反對理由與所接獲的其他負面公眾意見類似。

10. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士	—	沙田、大埔及北區規劃專員
劉振謙先生	—	高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
霍志偉先生]	申請人的代表
黃沛茜女士]	
鄺美娟女士]	
吳小龍先生]	
鄭志明先生]	
羅霖先生]	

簡介和提問部分

11. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 擬把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶以便進行私人住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務局局長表示，倘目前這宗申請獲批准，現時申請地點擁有人進行的宗教活動將會受到

影響。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)認為，把申請地點保留作休憩用地設施應會較好。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為會影響申請地點作為城門河道南岸的消閒康樂焦點，而擬議發展落成後將會破壞該休憩用地的完整性及視覺連貫性。另外，擬議的高層樓宇將無可避免地破壞現時河畔長廊及公眾休憩用地的開揚景緻及景觀質素。運輸署署長不能支持這宗申請，原因是申請人尚未回應其就交通影響評估所提出技術方面的意見。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) 於法定公布期的首三個星期內，城規會合共收到 8 369 份公眾意見書，分別來自立法會議員、沙田區議員、沙田東二分區委員會主席、沙田鄉事委員會主席、香港鐵路有限公司、當區的關注團體、環保團體及個別人士；當中有六份表示支持、有 8 358 份表示反對及五份表達對這宗申請的意見。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段。沙田民政事務專員表示，沙田區議會發展及房屋委員會通過一項動議反對這宗申請，而沙田區議員亦關注擬議發展可能會造成交通及視覺影響以及影響社區設施的供應；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是沙田新市鎮核心的休憩用地架構中不可或缺的一部分。申請地點位置優越，把地區休憩用地與曾大屋前面的休憩用地連接起來。擬議發展會破壞沙田核心地點休憩用地的連貫性，導致城門河南岸的公眾休憩用地有所損失。申請地點涉及三宗先前提出的改劃申請，但全部被小組委員會拒絕，主要理由是有關申請不符合規劃意向和設計用意、破壞景觀、可能會對交通及排污設施造成負面影響，以及在落實方面並不可行。康文署署長、運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留或提出負面意見。批准這宗申請會為其他同類的改劃申請立下不良先例；倘這些申請都獲批准，累積影響所及，

會對休憩用地的分布造成影響、減少休憩用地的供應及破壞休憩用地架構。至於負面的公眾意見，上述有關政策局／政府部門的意見及規劃評估亦相關。

12. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表黃沛茜女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點自一九六四年以來一直是一幅屋地，不受任何土地用途的限制，而該處自一九六九年便由一間神學院佔用。關於土地用途地帶的背景，申請地點最初於一九六七年劃為「休憩用地」地帶，其後於一九七八年改劃為「政府、機構或社區」地帶。一九八三年，申請地點再次改劃為「休憩用地」地帶，其後，一直維持這個土地用途區劃不變；
- (b) 換地安排於一九八八年完成，讓該處的神學院可佔用至二零四七年。換地時申請地點在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/4》(下稱「大綱圖」)上已劃為「休憩用地」地帶，並於一九八八年七月五日刊憲。換地安排並不符合當時大綱圖的土地用途；
- (c) 由於把私人土地收回進行休憩用地發展並非政府一貫的做法，加上根據康文署署長的意見，申請地點並無計劃即時進行休憩用地發展，故申請地點將繼續由該神學院佔用至二零四七年止，而大綱圖上的休憩用地架構將無法落實；
- (d) 沙田的地區休憩用地及鄰舍休憩用地供應分別多出約 17.96 公頃及 58.78 公頃。考慮到房屋土地供應短缺，加上申請地點將永不能進行休憩用地用途發展及沙田有過剩的休憩用地，因此值得考慮將申請地點改劃為住宅或其他用途，從而善用珍貴的土地資源；
- (e) 會議上曾提出一個替代方案，涉及的地盤面積為 4 807 平方米、地積比率為 3.5 倍及建築物高度為

主水平基準上 91 米。替代方案比現行方案體積較細，並會於面向城門河的地方提供一個更闊的後移範圍(10 米至 12 米)，以便有更多空間用作河畔長廊及美化環境用途。另外，可進一步增加樓宇間距，以便有更佳的通風。替代方案的目的是證明有關設計可予優化，以及擬議改劃用途地帶並沒有無法克服的技術問題；以及

- (f) 總括而言，這宗改劃用途申請透過落實有關方案可提供額外的休憩用地，而不會減少城門河南岸的休憩用地。鑑於申請地點的特殊背景及落實規劃用途的可行性，小組委員會應考慮申請地點是否仍然適合劃為「休憩用地」地帶。

13. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席請委員提問。

14. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 擬議住宅發展可如何符合「休憩用地」地帶的規劃意向；
- (b) 申請人認為應優先考慮改劃申請地點作住宅發展而非維持「休憩用地」地帶區劃的理據；以及
- (c) 申請人是否該土地的擁有人。

15. 申請人的代表黃沛茜女士作出以下的回應：

- (a) 擬議住宅發展並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，而申請人提出目前這宗申請，建議把申請地點改劃為「住宅(乙類)4」地帶以便進行私人住宅發展；
- (b) 由於申請地點為私人擁有的土地，而政府無意收回申請地點以落實已規劃的休憩用地發展，因此申請人認為可把申請地點作其他用途，特別是住宅用途以應付殷切的住屋需求；以及

(c) 申請地點現時由兩間宗教機構擁有，而申請人是一間投資公司。

16. 主席詢問，申請人的代表陳述時提及的替代方案是否已在會議前提交城規會，以及建議發展參數有否任何改變。黃沛茜女士作出否定的回應，並表示替代方案中的地盤面積、地積比率及建築物高度已予縮減。

17. 關於運輸署署長的意見，一名委員詢問申請人有否更多關於交通影響評估的最新資料。吳小龍先生回應時解釋他們對運輸署署長的意見所作的回應，包括現時交通路口的容量表現、附近地區的已規劃發展、交通影響評估採用的汽車流量、二零二六年進行路口改善工程後的路口容量評估、通道安排、泊車位計算詳情及步行至巴士站的距離。吳小龍先生回應主席的提問時確認，對上述運輸署署長的意見所作的回應，並沒有在會議前提交予城規會，亦未獲運輸署署長考慮。

18. 由於申請人的代表沒有進一步的論點要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

19. 關於替代方案，以及會上陳述的申請人就運輸署署長的意見所作的回應，小組委員會備悉在評估這宗申請時不能加以考慮，原因是該等資料並非根據條例而提交並獲接納為進一步資料，而公眾人士及相關部門沒有機會檢視該等資料及無法提供其意見供小組委員會考慮。

20. 至於申請人的代表提出的論點，即於一九八八年完成的換地安排並不符合當時大綱圖的土地用途區劃(即「休憩用地」地帶)，秘書解釋說，申請地點於一九七八年改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映申請地點現時的宗教機構用途及在該處容納一個室內運動場的意向。其後，申請地點於一九八三年再次改劃為「休憩用地」地帶，因為擬議的室內運動場會與游泳池場館同設於第 26 區。由於根據《註釋》說明頁，宗教機構

用途在改變地帶用途時已屬於現有用途，因此有關神學院的換地安排與大綱圖的規定並無牴觸。

21. 委員普遍不支持這宗申請，因為申請地點的擬議住宅發展會對休憩用地架構的完整性造成負面影響、申請地點劃為「休憩用地」地帶實屬恰當以及申請人未能提供足夠理據證明擬議的「住宅(乙類)4」地帶是更佳的土地用途地帶。

22. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 申請地點及城門河兩岸的休憩用地(包括沙田公園)的規劃和設計是在沙田新市鎮的核心區營造顯著而獨特的景緻／康樂中樞區及觀景廊。把申請地點劃為「休憩用地」地帶實屬恰當。從土地用途規劃的角度而言，並無有力理據支持把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶；
- (b) 申請地點位於城門河畔，該段城門河的西南面是獅子山隧道公路，而東北面是大涌橋路，河堤兩旁並無高層建築物。位於河畔的申請地點的擬議住宅發展將會破壞休憩用地架構，並遮擋城門河以北沙田新市鎮望向沙田公園的觀景廊，以及位於沙田新市鎮南面邊界的曾大屋的觀景廊；
- (c) 申請人未能證明有關申請不會對附近地區的景觀、通風、文物及交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為已規劃作休憩用地用途的其他地區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令休憩用地供應縮減及破壞沙田新市鎮的休憩用地架構。」

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/37 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號S/ST/33》，把位於沙田排頭村97號第185約地段第12號餘段(部分)、第13號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/ST/37號)

23. 秘書報告，申請地點位於沙田，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」)為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 — 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；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個單位；以及
- 李美辰女士 — 其配偶在沙田大圍擁有一個單位。

24. 小組委員會備悉，符展成先生和李美辰女士因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於黎庭康先生所涉利益屬間接性質，鄒桂昌教授的物業並非直接望向申請地點，而黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

26. 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。

[廖凌康先生於此時到席，伍穎梅女士則暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/12C號)

27. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、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」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中六間公司。下列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、英環公司、雅博奧頓公司及弘達公司有業務往來；

黎慧雯女士 一 目前與奧雅納公司、英環公司及雅博奧頓公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司、毅達公司及弘達公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來；以及
- 伍穎梅女士 — 為申請人的朋友。

28. 由於侯智恒博士於古洞擁有一個物業，而李國祥醫生是香港哥爾夫球會的會員(粉嶺／上水分區計劃大綱圖並不涵蓋該會所在的地點，但該地點接近申請地點)，因此他們亦已就此議項申報利益。

29. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士已暫時離席。由於黎庭康先生、廖凌康先生及李國祥醫生所涉及的利益屬間接性質、黎慧雯女士並無參與這宗申請及侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

30. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東規劃專員
- 陳冠昌先生 — 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 楊詠珊女士]
- 劉思航女士]
- 盧建弘博士]
- 張光穎先生] 申請人的代表
- 鄺美娟女士]
- 梁志偉先生]
- 趙家輝博士]

簡介和提問部分

31. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。粉嶺、上水及元朗東

規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以便進行私人住宅發展，並闢設休憩用地及其他配套設施；
- (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／城市設計及園境認為，由於區內主要是低矮建築物，因此擬議住宅發展在視覺上將會十分龐大，並且會削弱小山丘和歷史建築物這些特徵對該區市容所起的作用。另外，有關的高層建築物將會對附近地區的通風造成嚴重的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 172 份公眾意見書，分別來自北區區議員、一名立法會議員、香港中華煤氣有限公司、創建香港、環保觸覺、高爾夫景園業主立案法團主席及個別人士，當中一份表示支持這宗申請、164 份反對申請及七份對申請表達意見。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段。北區民政事務專員亦轉達了區內的反對意見，分別來自北區區議員、大頭嶺原居民代表、松柏塢三名原居民代表、居民代表和村民、高爾夫景園業主委員會主席和副主席，以及 113 名個別人士，主要的理由與交通、空氣、噪音、健康和 safety、視覺、歷史文物保育及景觀有關。有關理由載於文件第 9.1.16 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。擬議改劃申請涉及把地積比率由 0.8 倍增加至 3.6 倍，以及把建築物高度由一層開敞式停車間上加三層增加至 25 層，以便進行包含七幢住宅樓宇的住宅發展，提供合共 816 個單位。擬議發展大致符合「綜合發展區」地帶目前擬

作的用途，而與屬低至中層住宅發展的附近地區亦並非完全不協調。申請人已提交多份技術評估以支持這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。康樂及文化事務署署長原則上不反對申請人提出的建議，即原址保留屬於一級歷史建築的愛園別墅及改作會所用途。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘這宗改劃申請獲得批准，申請人須於根據第 16 條提出規劃申請的階段，進一步處理城市設計、視覺及通風的事宜，並研究透過建築物布局及採用梯級式高度輪廓來紓緩視覺及通風影響的可行性。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃的評估亦相關。

32. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 愛園別墅有超過一百年歷史，多年以來一直是許愛周先生的私人居所及宴請政經名人的聚會之處。愛園別墅於二零一七年六月獲確認為一級歷史建築；
- (b) 申請地點先前曾涉及一宗第 16 條申請（編號 A/FSS/156）。該宗申請於二零零三年獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。根據該宗第 16 條申請的總綱發展藍圖，位於申請地點中間的愛園別墅將會被拆卸以進行低層住宅發展。為了保育該幢一級歷史建築，目前這宗申請的擬議發展計劃改變了建築物的布局，以便能原址保留愛園別墅；以及
- (c) 目前這宗申請建議把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶連同第二欄所有用途。擬議的最高地積比率及建築物高度分別為 3.6 倍及 25 層，兩者均參考了位於申請地點東南面的一塊出售土地上興建中的私人住宅發展（下稱「該出售土地」）。申請人須於制訂詳細發展建議後，於稍後階段根據第 16 條提出規劃申請。

33. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成陳述，主席遂請委員提問。

發展規模

34. 主席及一名委員提出以下的問題：

- (a) 申請人建議把地積比率由 0.8 倍增加至 3.6 倍的理據；
- (b) 鑑於申請地點的北面和東北面有低層住宅發展以及南面是香港哥爾夫球場，擬議發展的規模與該些發展是否協調；
- (c) 目前的「綜合發展區」地帶及位於附近的出售土地的背景；以及
- (d) 規劃署考慮 3.6 倍的擬議地積比率時所考慮的因素。

35. 申請人的代表楊詠珊女士作出以下的回應：

- (a) 就該「綜合發展區(1)」地帶制訂擬議的最高地積比率及建築物高度時，申請人除了參考該出售土地的發展密度外，亦考慮了附近地區的道路網及基礎設施的容量。為應付殷切的房屋需求，目前的改劃建議所採用的地積比率為 3.6 倍；以及
- (b) 根據一幅顯示從大頭嶺兒童遊樂場望向擬議發展的視覺影響的合成照片，申請地點的擬議住宅發展在建築物體積上與該出售土地的住宅發展相若。擬議發展所造成的視覺影響並非十分顯著。儘管康樂用途(特別是香港哥爾夫球會)在視覺上屬較不易受影響的用途，但申請人仍建議在申請地點北面和南面界線闢設一條 10 米至 15 米闊的園景種植帶，從而加強附近地區的視覺屏障。

36. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士亦作出以下的回應：

- (a) 申請地點原先劃為「綠化地帶」，但其後因土地擁有人對於一九九零年十一月二日刊憲的粉嶺／上水

分區計劃大綱草圖提出反對，遂改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 0.8 倍、上蓋面積為 27% 及建築物高度為一層開敞式停車間上加三層。該出售土地並非涵蓋於任何法定圖則，先前是香港哥爾夫球會的植物苗圃的一部分，其後出售以進行私人住宅發展，最高地積比率為 3.6 倍及建築物高度為 25 層，而有關發展正在興建；以及

- (b) 有關申請所涉的「綜合發展區(1)」地帶的最高地積比率是申請人考慮多項規劃因素(例如交通情況、基礎建設供應及四周的發展)後建議的。鑑於上水市中心附近有多個發展密度相若或更高的住宅發展項目，例如彩蒲苑和彩園邨，以及考慮到該出售土地的擬議住宅發展的地積比率(3.6 倍)與這些發展並非不相協調。另外，申請人已提交多份技術評估，包括交通影響、視覺影響及空氣流通評估，以支持有關申請。相關政府部門原則上不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展將會對視覺和通風造成頗嚴重的影響，但申請人可在詳細設計階段研究可行辦法，藉加入適當措施來緩減這些影響。由於附近地區的規劃情況已有顯著的改變，而擬議發展並不會造成無法克服的影響，因此規劃署不反對這宗申請。

美化環境建議

37. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 由於該幢一級歷史建築現時被一片優美草地包圍，加上如擬議園境設計總圖所顯示，該處將會種植多棵樹木，以及申請人建議於該幢歷史建築附近闢設一個游泳池和大型迴旋處，可否保留該塊草地及修訂有關設計；
- (b) 根據樹木調查，申請地點內現時有 277 棵樹木。由於有跡象顯示申請地點曾有樹木被砍伐，該樹木調查有否計及該些在提交申請前已被砍伐的樹木；

- (c) 擬議園境設計總圖所採用的種植樹木建議的設計概念；以及
- (d) 有否進行生態影響評估。

38. 申請人的代表張光穎先生及鄺美娟女士作出以下的回應：

- (a) 擬議園境設計總圖旨在保留該幢一級歷史建築及其四周範圍。周圍的草地可予保留，而擬議園境設計總圖在稍後階段仍可進一步修訂；
- (b) 愛園別墅已空置一段長時間。整個申請地點現時由兩名園丁管理及進行例行的維修保養工程。鑑於天氣狀況及安全問題，部分已損毀或健康狀況欠佳的樹木已被移除。不過，申請人完全明白綠化景緻的重要性，而園境設計總圖將會為擬議發展帶來額外的綠化空間。樹木調查約於九個月前進行；至於在樹木調查進行前已砍伐的樹木數目，則沒有這方面的資料；
- (c) 根據種植樹木建議，愛園別墅的歷史景貌會保存，包括七棵成齡樹及若干重要樹木。另外，種植的樹木會包含若干本地樹木品種及觀賞性的樹木，以加強美化環境價值及生物多樣性；以及
- (d) 由於申請地點是已發展地區，因此現階段並沒有進行生態影響評估。

39. 對於有關種植樹木建議的回應，一名委員認為，種植樹木組合所列的樹木品種，只屬各發展項目通常採用的品種，未必能增強區內的生物多樣性。申請人就擬議發展訂定適當的種植樹木組合時，應參考相關的綠化指引，並考慮區內的生物多樣性。申請人的代表備悉委員的意見。

技術關注事宜

40. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 選取觀景點進行視覺影響評估時採用什麼準則；
- (b) 塋原自然生態公園沒有被選取作為觀景點的理由；
以及
- (c) 有否為三幢位於粉嶺公路附近的擬議住宅樓宇進行
噪音影響評估。

41. 楊詠珊女士作出以下的回應：

- (a) 為顯示擬議發展可能造成的視覺影響，申請人選取了合共六個觀景點，包括石湖墟賽馬會遊樂場、大頭嶺遊樂場、北區醫院、香港哥爾夫球會、松柏塋兒童遊樂場及金錢村兒童遊樂場。選定的觀景點主要是休憩用地或熱門地點。例如，視覺影響評估選定香港哥爾夫球會的訪客中心作為觀景點，因為該處是前往香港哥爾夫球會的人匯聚的地點；
- (b) 由於塋原大部分被松柏塋遮擋，因此不獲選定作為視覺影響評估的觀景點。不過，在第 16 條規劃申請階段可加入塋原自然生態公園的訪客中心作為觀景點，以進行視覺影響評估；以及
- (c) 申請人已提交噪音影響評估，以支持目前這宗申請。從交通噪音的角度而言，現階段環境保護署署長並不反對這宗申請。

其他

42. 錢敏儀女士回應一名委員的詢問時表示，香港哥爾夫球會佔用的地區並沒有包含在任何的法定圖則內。不過，《發展新界北部地區初步可行性研究》(下稱「該研究」)正檢討該地區，政府會視乎該研究的結果決定該區日後的發展。

43. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後就這宗申請進行商議，並於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

44. 主席表示，目前這宗申請建議把申請地點由「綜合發展區」地帶(最高地積比率為 0.8 倍及建築物高度為一層開敞式停車間上加三層)改劃為「綜合發展區(1)」地帶(地積比率為 3.6 倍及建築物高度為 25 層)。

45. 一些委員對這宗申請提出下列意見／關注事宜：

- (a) 「綜合發展區」地帶原本的地積比率及建築物高度限制恰當，而已提交的視覺影響評估中所選定的觀景點不能接受，原因是一些觀景點不合理地遠離申請地點，例如香港哥爾夫球會的觀景點。另外，位於申請地點以北、粉嶺公路另一邊的松柏塢及客家圍將會受到嚴重的視覺影響。擬議發展的覆蓋範圍太大，建築物高度亦太高，與四周的鄉郊特色並不協調；
- (b) 參考該出售土地的發展參數作為放寬發展限制建議的理據，並不理想。建議的 3.6 倍地積比率及 25 層建築物高度與毗鄰的低矮建築物及鄉村式發展並不協調。為顧及四周的低矮發展，申請人應考慮採用梯級式建築物高度輪廓，而並非採用與該出售土地相同的建築物高度；
- (c) 根據擬議發展計劃，所有住宅樓宇的樓高為 25 層，倘不調整主要發展參數，擬議住宅發展能採用梯級式建築物高度輪廓的空間有限；
- (d) 在樹木調查進行前，申請地點有大量樹木被砍伐。有關情況不能接受，亦不應鼓勵；
- (e) 評估原址保育建議時，應考慮緊鄰該幢歷史建築的環境狀況，以及應進行文物影響評估，以確保愛園別墅的歷史景貌能夠完整保留及不受擬議發展影響；以及

(f) 由於青山公路－古洞段及寶石湖路和粉嶺公路交界的交通已十分擠塞，令人對已提交的交通影響評估的結論及建議的緩解措施存疑。

46. 關於視覺影評估選定觀景點的準則，主席解釋城市規劃委員會規劃指引編號 41 訂明選定合適觀景點的規定。一般而言，保護公眾容易前往及受歡迎的地點的公眾景觀更為重要。小組委員會亦備悉，愛園別墅的文物價值主要是針對建築物本身而評估。

47. 一些委員詢問關於該出售土地的視覺影響及該出售土地的住宅發展的規劃許可問題。小組委員會備悉，該出售土地並非涵蓋於任何法定圖則，因此並沒有取得規劃許可。

48. 委員普遍認為並無有力的理據批准這宗申請。儘管部分委員認為，由於規劃情況有所改變，以及為了善用土地資源，0.8 倍的地積比率及一層開敞式停車間上加三層的建築物高度可予放寬，但申請人應考慮申請地點四周的發展規模，包括該出售土地以及四周的低矮建築物及鄉村式發展，並提出更多理據，以證明申請地點採用了合適而可接受的地積比率及建築物高度。一些委員亦建議，申請人研究為擬議發展採用梯級式建築物高度輪廓的可能。

49. 委員普遍認為，考慮到四周的低矮發展，擬議「綜合發展區(1)」地帶的地積比率及建築物高度過高，而目前的申請書並無有力的理據支持擬議「綜合發展區(1)」地帶的地積比率及建築物高度，以及批准這宗欠缺有力理據的申請會為同類的改劃申請立下不良先例。

50. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。有關理由是：

「(a) 擬議「綜合發展區(1)」地帶的發展密度過高，與附近地區並不協調。申請人未能提供有力的理據，以支持把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶以及擬議的發展限制；以及

- (b) 批准這宗改劃申請會為同類改劃申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對附近地區造成負面影響。」

[會議休會五分鐘。黎庭康先生於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/58 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌下嶺皮村東涌第3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/I-TCTC/58號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為須大規模砍伐樹木才能進行擬議的小型屋宇發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，吸引其他同類申請佔

用「綠化地帶」，令該區整體的景觀質素下降，破壞「綠化地帶」的完整。倘這宗申請獲得批准，現有地貌會出現不能逆轉的改變。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份意見書。這些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，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」發展小型屋宇。上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。由於申請地點位於長滿植物和樹木的山坡，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都對這宗申請有保留。批准這宗申請會為同類的申請立下不良先例，令「綠化地帶」被佔用，整體的景觀質素下降。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。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。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，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」被佔用，該區整體的景觀質素下降。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/147

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山
貝澳第 316L 約大嶼山地段第 606 號、
第 611 號、第 624 號至第 630 號、第 632 號至
第 637 號、第 639 號至第 642 號、第 647 號至
第 650 號、第 705 號至第 707 號、第 710 號至
第 712 號、第 715 號餘段、第 716 號、
第 717 號及第 718 號餘段和毗連的政府土地
闢設臨時度假營(露營車度假營)、帳幕營地及
附屬休閒農場(為期三年)，以及進行挖土工程
以提供排污設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/147 號)

[申請撤回]

議程項目 9 至 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/SK-HC/272 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 546 號 D 分段、第 548 號 A 分段及第 549 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/SK-HC/273 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 546 號 F 分段、第 546 號 G 分段、第 548 號 C 分段、第 548 號 D 分段及第 549 號 C 分段興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/SK-HC/274 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 548 號餘段(部分)、第 548 號 D 分段(部分)、第 549 號 D 分段(部分)、第 549 號餘段(部分)和毗連的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/SK-HC/275 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 678 號 A 分段及第 678 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/SK-HC/276 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 425 號 A 分段第 1 小分段、第 425 號 D 分段、第 426 號 D 分段第 1 小分段及第 426 號 H 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/SK-HC/277 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 678 號 C 分段第 2 小分段及第 678 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/272 至 274 號、A/SK-HC/275 及 277 號，以及 A/SK-HC/276 號)
-

54. 由於這六宗按第 16 條提出的申請性質相似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點的位置接近，均位於同一「農業」地帶內，小組委員會同意可一併考慮這六宗申請。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在編號 A/SK-HC/272、274 至 277 的申請所涉地點各興建的一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，以及在編號 A/SK-HC/273 的申請所涉地點興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請，因為各申請地點的復耕潛力都高。運輸署署長對這六宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這些申請只涉及興建一或兩幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門對這六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，城市規劃委員會就編號 A/SK-HC/272、273、275 和 277 的申請各收到三份公眾意見書；就編號 A/SK-HC/274 的申請收到四份公意見書；以及就編號 A/SK-HC/276 的申請收到五份公眾意見書。大部分提意見人(包括一名西貢區議員、創建香港和關注西貢規劃前線)表示反對申請，一名個別人士則認為應就編號 A/SK-HC/274 和 276 兩宗申請，諮詢村民和村代表。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，規劃署不反對這六宗申請。雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長

不支持這些申請，但申請地點和附近一帶沒有耕作活動，而擬議發展與周邊地區並非不協調。這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點亦涉及先前在二零零九至二零一二年期間獲批准作相同用途的申請。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無改變。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。

56. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生借助實物投影機回應主席的問題，表示這六個申請地點位於同一「農業」地帶，可分為三個羣落。編號 A/SK-HC/272 至 274 的申請所涉地點位於該「農業」地帶北部，編號 A/SK-HC/275 和 277 的申請所涉地點位於東部，而編號 A/SK-HC/275 的申請則位於西部。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這六宗申請。這六宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年十月二十七日止；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。各項規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」(只限於申請編號 A/S-HC/277)

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/243 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢大網仔路第 258 約的政府土地關設公用事業設施裝置(微型基站及天線)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/243 號)

59. 秘書報告，這宗申請是由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科」)的附屬公司香港電訊有限公司(下稱「香港電訊」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與電訊盈科有業務往來；以及

黎庭康先生 一 其公司目前與電訊盈科有業務往來。

60. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月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。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。胡女士及黃先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/934 在劃為「工業」地帶的沙田坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 C8 舖經營商店及服務行業
(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/934 號)

63. 秘書報告，這宗申請所涉的地點位於火炭區。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 鄒桂昌教授 | — 與配偶共同擁有一個位於沙田火炭的樓宇單位；以及 |
| 李美辰女士 | — 其配偶擁有一個位於沙田大圍的樓宇單位。 |

64. 小組委員會備悉，李美辰女士因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於鄒桂昌教授的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月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。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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/935 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的沙田顯泰街 1-5 號瑞峰花園 B 座平台地下(部分)興建學校(幼稚園／幼兒園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/935 號)

67. 秘書報告，這宗申請所涉的地點位於大圍區，李麥建築師測量師行有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司過去與李麥建築師測量師行有限公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 與配偶共同擁有一個位於沙田火炭的樓宇單位；以及
- 李美辰女士 — 其配偶擁有一個位於沙田大圍的樓宇單位。

68. 小組委員會備悉，李美辰女士因事未能出席會議，黎庭康先生已經離席，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於鄒桂昌教授的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十六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。

70. 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、大埔及北區陳卓玲女士和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/536 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑橋頭第 9 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(戶外亭置式開關箱)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/536 號)

71. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。香港土力混凝土工程有限公司(下稱「香港土力公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司和香港土力公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲中電公司的贊助。

72. 小組委員會備悉，李美辰女士因事未能出席會議，而黎庭康先生則已離席。由於廖凌康先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(戶外亭置式開關箱)；
- (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宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見；所申請的用途與周邊的鄉郊環境並非不相協調。由於擬議發展規模細小，故不大可能會對周邊地區造成重大的負面影響。此外，擬議發展旨在令附近地方的供電更加穩定和安全；相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十月二十七日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 不得在抽洪集水區內漏出或溢出油；
- (b) 不得在抽洪集水區內貯存或排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；

- (c) 不得提供廁所設施；以及
- (d) 提交地盤平整工程圖、施工圖及排水圖，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

[陳福祥博士及侯智恒博士於此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/614 擬在劃為「農業」地帶的白牛石上村第 10 約地段第 194 號興建屋宇(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/614 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(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，因為該申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／建設反對這宗申請，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為他們認為擬議的污水渠接駁並不可行。運輸署署長對這宗申請有保留，並認為這類發展應限在「鄉村式發展」地帶內。不過，申請只涉及一間

小型屋宇發展，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，因為樹冠可能與擬議小型屋宇在衝突，或須進行修剪。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 23 份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、創建香港、長春社、世界自然基金會香港分會、環保觸覺及個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。該宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。申請地點位於間接集水區內，而申請人已提交污水渠接駁建議。不過，環保署署長和水務署總工程師／建設不支持這宗申請，原因是有關建議難以實施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園景和交通角度而言，對這宗申請有保留。該宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地以應付日後的小型屋宇需求，而申請人未能證明擬議發展能接駁至現有／已計劃鋪設的公共污水渠，並且不會對水質和景觀造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估也相關。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；申請人未能證明擬建於集水區內的發展項目可接駁至現有／已規劃鋪設的污水收集系統，並且不會對該區的水質造成負面影響，而擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。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，把擬建的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/615 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路第 10 約地段第 431 號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)連附屬停車場用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/615A 號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月九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資料，以回應政府部門的意見。

81. 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。

[黎慧雯女士及陳永堅先生於此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/110 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢企嶺下老圍第 209 約地段第 572 號、第 573 號、第 574 號、第 575 號、第 576 號、第 577 號、第 578 號、第 579 號、第 580 號、第 581 號、第 582 號、第 583 號、第 584 號、第 585 號、第 586 號、第 587 號、第 588 號、第 589 號、第 590 號及第 591 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及帳幕營地)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/110 號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十三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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

83. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/623 在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄第 27 約的政府土地興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/623 號)

84. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/167 擬在劃為「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/167B 號)

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十二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資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請

要求延期。自上次延期後，申請人提交了交通影響評估報告，以回應運輸署的意見。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/631 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村第 31A 號第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、第 838 號餘段、第 841 號餘段(部分)、第 842 號餘段(部分)、第 844 號餘段及第 854 號闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/631A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 闢設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住用用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲三份公眾意見書，分別由上水區鄉事委員會主席、粉嶺區鄉事委員會主席及一名個別人士提交。兩位主席沒有述明意見，而該名個別人士則反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段。北區民政事務專員轉達了馬料水新村村代表提出的反對意見，主要是基於文件第 9.1.10 段所載的行人安全理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所申請的用途不符合「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶的規劃意向，但申請地點位於「住宅(丙類)」地帶的邊緣，而在申請地點內亦無已知的發展計劃，以及漁農自然護理署署長並無針對這宗申請的強烈意見。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。此外，所申請的用途與周邊地區並非不相協調，而除了環保署署長外，相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，而為了處理可能造成的環境滋擾，已建議施加相關規劃許可附帶條件。申請地點涉及先前六宗作各種工場／貨倉用途的規劃申請，均獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十月二十七日止，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，不得於晚上七時至晚上八時在申請地點作業(在密封式的貨倉內操作鏟車除外)；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的入口必須經常設有閘門；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每天只准最多兩輛重型貨車／貨櫃車進入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛只可使用位於道揚路的出入口；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行製造業活動；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器用品、電視機、電腦顯示器、電腦組件或任何其他類型的電子廢料；
- (j) 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；

- (k) 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；
- (l) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限於非繁忙時間(即由上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內落實交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年一月二十七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年七月二十七日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 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)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(n)、(o)或(p)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。」

91. 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。

[雷賢達先生於此時到席，而伍穎梅女士則返回席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/636 在劃為「農業」地帶的粉嶺龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(燒烤地點)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/636 號)

簡介和提問部分

92. 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) 闢設臨時康體文娛場所(燒烤地點)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能提供關於交通影響評估和申請地點內泊車位數目的資料。警務處處長關注該發展對交通流量的影響和可能出現的車輛阻塞問題。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請人申請規劃許可前，該處的樹木已被砍伐，並認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類發展侵進「農業」地帶，使該區的景觀質素進一步下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有潛力作農業用途。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到九份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席表示沒有意見，四名提意見人(包括嘉道理農場暨植物園公司、一羣皇后山和馬料水新村的居民、兩名區內居民和一名個別人士)則表示反對這宗申請。餘下兩份意見書與這宗申請無關。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的臨時用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。申請書並無提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。在申請人提交現時這宗申請前，申請地點的樹木已被砍伐。批准這宗申請會立下不良例，鼓勵同類發展侵進「農業」地帶。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長和警務處處長不是對這宗申請有保留，就是不予支持，理由是該臨時用途對景觀和交通都會造成影響。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關的發展不符合龍躍頭及軍地南地區「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) 申請人未能在申請書內證明所申請的發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

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-LYT/637 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺祠堂村第 83 約地段第 1782 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/637 號)

簡介和提問部分

95. 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人在取得規劃許可之前已把申請地點的樹木砍伐。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類申請伸延至「綠化地帶」，導致環境質素逐漸下降及造成不可逆轉的改變。運輸署署長對這宗申請有保留，並認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內，但有關申請只涉及一間小型屋宇發展，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見書。一名北區區議員，以及祠堂村的兩名村代表和 10 條區內鄉村的村民表示支持這

宗申請；上水區鄉事委員會主席及粉嶺區鄉事委員會主席表示沒有意見；餘下四份來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名個別人士的意見書則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」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「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛砍伐樹木，對周邊地區的景觀造成負面影響。至於「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」，龍躍頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類申請伸延至「綠化地帶」，導致「綠化地帶」的環境質素逐漸下降及造成不可逆轉的改變。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。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合龍躍頭及軍地南區內「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。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；

- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展涉及廣泛砍伐樹木，以及申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 龍躍頭鄉村群的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村群的地方，會較為恰當；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境及景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。陳女士及鄧先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/14 為批給在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水天平山第 51 約的政府土地作臨時「復康巴士停車場」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/14A 號)

98. 秘書報告，這宗申請由香港復康會提交，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與香港復康會有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

99. 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) 為作臨時復康巴士停車場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 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有住用構築物。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及一名個別人士。該名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示沒有意見，餘下的提意見人則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段。北區民政事務專員亦轉達了奕翠園業主委員會主席對這宗申請的反對，主要理由是違反短期租約條款及環境滋擾(載於文件第 8.1.12 段)；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙該「休憩用地」地帶實施計劃的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的土地用途亦並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為若該規劃許可獲得續期，在規劃上不會帶來負面的影

響；申請人已全部履行先前的規劃許可附帶條件；自上次批給許可後，規劃情況並無改變，以及除了環保署署長，相關的政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴；規劃署建議施加規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，由二零一七年十一月一日至二零二零年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除了私家小巴／私家巴士外，其他車輛不得在申請地點停泊；
- (b) 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六時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點須設置「不得響號」的標誌；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、洗車、入油及拆車活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月一日或之前)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；

- (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(即在二零一八年八月一日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)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。」

102. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/32 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1386 號餘段(部分)、第 1387 號 A 分段、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號 A 分段(部分)及第 1388 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/32B 號)

103. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議程項目申報利益，因為他在該區擁有一個物業。小組委員會備悉侯智恒博士已離席。

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的社會福利設施(殘疾人士院舍)(下稱「院舍」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份意見書，表示對這宗申請沒有意見，但其中一名提意見人認為當局應諮詢區內居民；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申請。雖然申請的用途非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展可為殘疾人士提供院舍服務，而且與四周的發展項目並非不相協調，也不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、消防安全及景觀造成嚴重的不良影響。該院舍已獲發由社會福利署(下稱「社署」)發出的豁免證明書，而證明書的其中一項條件是要求申請人取得規劃許可。申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的申請(編號 A/KTN/13)。小組委員會於二零一五年四月十七日在有附帶條件下批准這宗申請。其後，獲發的規劃許可於二零一六年十月十七日被撤銷，原因是申請人未有按照規劃許可附帶條件的規定，提交並落實排水建議和美化環境建議，以及設置消防裝置和滅火水源。因此，建議施加較短的履行附帶條件期限，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。

105. 一名委員提出以下問題：

- (a) 院舍可供哪類殘疾人士入住及如何運作；
- (b) 據知該幢新界豁免管制屋宇內只有一道樓梯，申請人有否建議任何措施以保障消防安全；以及

- (c) 院舍是否已按社署要求履行豁免證明書內訂明的所有條件。

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出以下回應：

- (a) 她沒有關於入住院舍的殘疾人士所屬類別的詳細資料，但院舍的運作須符合社署發出的相關運作指引的規定；
- (b) 如申請獲批准，文件建議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交並落實消防裝置和滅火水源建議，以應付相關的消防安全問題；
- (c) 院舍自二零一零年起，即在《殘疾人士院舍條例》(下稱「院舍條例」)生效前，已開始營辦。二零一三年，社署根據院舍條例向有關院舍發出豁免證明書，並於證明書內附帶條件，要求院舍進行改善工程，以確保符合所有發牌規定。院舍必須妥善完成所需的改善工程，並履行訂明的條件，才可獲發牌照。

商議部分

107. 小組委員會得悉，先前一宗申請獲發的規劃許可已被撤銷，但就現時這宗申請而言，申請人已盡力提供排水和排污設施、消防裝置及景觀方面的建議。申請人在申請書內建議了多項消防安全措施，包括設置煙霧及熱力偵測器、火警鐘、緊急照明設備及出口指示牌，以及闊 5 米的緊急車輛通道。小組委員會亦備悉，院舍的服務對象以精神病患者為主。

108. 一名委員得悉院舍已營辦數年，但仍未妥為安裝消防裝置，因此對入住有關院舍病人所面對的火警風險表示關注，並詢問應否增闢走火通道，因為新界豁免管制屋宇只有一道樓梯。該名委員認為，申請人應事先取得消防處處長批准，才可獲發規劃許可。小組委員會備悉，消防處處長原則上不反對申請人提出的消防裝置建議，而消防處會在較後階段制訂詳細的消防安全規定。

109. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)，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；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)，提交並落實保護樹木建議，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水源建議，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
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)及(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。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/567 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 261 號餘段(部分)、第 264 號(A 至 D 分段)餘段及第 264 號(E 至 H 分段)餘段和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/YL-KTN/567 號)

[會議改期]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/576 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔村第 110 約地段第 750 號 A4 分段第 2 小分段及第 750 號 A8 分段第 2 小分段餘段(部分)興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/576 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及文件的附錄 V。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份由創建香港及個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 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。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請不表反對，有關用途亦與周邊主要為鄉郊特色的環境並非不相協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為申請地點位於大江埔的「鄉村範圍」內，而且沒有「鄉村式發展」地帶供大江埔應付尚未處理的小型屋宇申請和小型屋宇的 10 年需求。由於大江埔的村民只可申請在大江埔的「鄉村範圍」內興建小型屋宇，因此可從寬考慮這宗申請。至於負面的公眾意見，上述的政府部門的意見和規劃評估亦相關。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年十月二十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項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；

(b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

114. 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 31 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

115. 秘書報告，申請地點位於錦田南。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司和英環公司有業務往來；

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司和英環公司有業務往來，以及其家人在錦田南區擁有一個物業；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與鑽達公司有業務往來。

116. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士和黎庭康先生則已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的分層樓宇及屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。房屋署署長強烈反對這宗申請，因為申請地點佔了錦田南 4a 用地的一大部分，該用地已選定作公營房屋發展。不應容許私人發展項目侵佔入 4a 用地的土地範圍，因為此舉會削減該用地的面積及公營房屋發展的單位落成量，以及延誤整體的發展計劃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 29 份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、錦田鄉事委員會、吳家村的村代表及三名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。二零一七年十月十三日，小組委員會同意改劃 4a 用地(包括申請地點)為「住宅(甲類)」地帶，以作中等密度的公營房屋發展。所申請的擬議私人住宅發展不符合「住宅(甲類)」地帶的最新規劃意向。雖然擬議發展與周圍地區並非不相協調，以及相關部門對於已提交的技術評估沒有負面意見，但擬議發展會妨礙落實已規劃的公營房屋(約 3 750 個單位)發展。在這方面，房屋署署長反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，會削減該用地的面積和落成單位的數量，以及影響已規劃公營房屋發展的房屋設計和整體的發展計劃。此外，有約 53.7% 的申請地點是在政府土地上，申請書內並無有力的理據支持把政府土地納入擬議發展中。批准目前這宗申請，會妨礙擬議的公營房屋發展，不符合公眾利益。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。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點位於一個綜合的已規劃公營房屋發展區內，批准這宗申請，會妨礙落實該公營房屋發展，並影響公營房屋單位的供應。」

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/746 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 1689 號 C 分段、第 1689 號 D 分段、第 1689 號 E 分段、第 1689 號 F 分段、第 1689 號 G 分段、第 1689 號 H 分段及第 1689 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/746A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，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，城市規劃委員會收到一名個別人士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10段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點有大部分地方在「住宅(丙類)」地帶內。雖然這宗申請並不符合有關地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的發展計劃，而且申請的用途與周邊地方並非不相協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點涉及先前一宗擬作臨時停車場用途的申請(編號A/YL-KTS/223)。該宗申請被小組委員會拒絕，主要理由是顧及行人安全的問題。有見及此，申請人就現在這宗申請提出若干交通管制措施，以證明有關用途不會阻礙交通流動，而運輸署署長也不反對這宗申請。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾問題。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，至二零二零年十月二十七日止，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，不得於下午六時至上午十時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型及重型貨車

(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛由公共道路左轉入申請地點，或由申請地點右轉入公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月二十七日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一八年七月二十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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(即在二零一八年七月二十七日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/757 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路亞公田第 111 約地段第 100 號餘段、第 101 號 A 及 B 分段餘段及第 101 號 C 分段餘段作臨時「露天存放建築材料及待售汽車」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件
第 A/YL-PH/757 號)

124. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

125. 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) 為臨時「露天存放建築材料及待售汽車」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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份由一名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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。由於沒有已知的落實擬議用途的計劃，而且該項臨時用途與四周的環境亦並非不相協調，因此以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 及 13E，因為先前批給規劃許可所施加的所有附帶條件均已獲履行；而自上次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；以及除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，而規劃署亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾。對於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一七年十一月十五日起至二零二零年十一月十四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及植物；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月十五日或之前)提交敷設於申請地點出入口下面的現有水管的狀況記錄，而有關記錄必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年八月十五日或之前)落實使現有水管不受影響的緩解措施，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年二月十五日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年十二月二十七日或之前)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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年八月十五日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(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。」

128. 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。

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-MP/265 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 5 號、第 6 號、第 7 號、第 8 號餘段、第 9 號餘段及第 10 號作關設臨時餐廳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-MP/265 號)

129. 秘書報告，申請地點位於米埔，李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一間屋宇。由於李國祥醫生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為關設臨時餐廳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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。由於並沒有落實該規劃用途的計劃，而該臨時用途與周邊地區並非不相協調，故就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶的規劃

意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變、相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，以及先前規劃許可的所有附帶條件已予履行。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地保育區內，該指引訂明有關臨時用途獲豁免呈交生態影響評估報告，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。預計有關用途不會對環境、交通、消防安全、排水及景觀造成負面影響，以及建議施加相關的規劃許可附帶條件。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。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，由二零一七年十一月八日起至二零二零年十一月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於凌晨十二時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未經《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸，包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點鋪築的路面及邊界圍欄；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木及植物；
- (f) 在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一八年五月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月八日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月八日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(c)、(d)或(e)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/259 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍小商新村第 115 約前小商新村公立學校關設臨時宗教機構及社區中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/259 號)

[申請撤回]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/261 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 635 號經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/261 號)

134. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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，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/262 在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍東成里第 115 約地段第 689 號餘段(部分)、第 690 號餘段(部分)、第 704 號 B 分段餘段(部分)及第 716 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放私家車並闢設附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/262 號)

136. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/510 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 341 號 B 分段餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)及第 210 號(部分)和毗連政府土地作臨時汽車維修工場連寫字樓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/510 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時汽車維修工場連寫字樓用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(城規會)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。由於申請地點沒有即時須進行的永久發展，而且該臨時用途與周邊地區並非不相協調，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城規會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；相關政府部門對這宗申請沒有負面意

見；以及申請人已履行上一次批給規劃許可所施加的所有規劃許可附帶條件。申請地點位於城規會規劃指引編號 12C 所載的濕地緩衝區內。該指引訂明，臨時用途可獲得豁免呈交生態影響評估，而漁農自然護理署署長亦對這宗申請沒有意見。此外，建議加入規劃許可附帶條件，以解決相關部門對技術事宜的關注。

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，由二零一七年十一月一日至二零二零年十月三十一日止，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，不得於下午六時至上午九時半在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年八月一日或之前)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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月一日或之前)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；

- (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(即在二零一八年八月一日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年八月一日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。錢女士、陳先生、林女士、黃女士及唐女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/858 擬在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路第 119 約地段第 40 號、第 130 號、第 502 號(部分)、第 503 號、第 504 號、第 506 號、第 507 號、第 508 號、第 509 號、第 510 號、第 512 號、第 516 號、第 519 號、第 520 號、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 544 號及第 2154 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)、野餐地點、燒烤地點及帳幕營地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/858 號)

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

143. 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／屯門及元朗西黎定國先生及黃蓉女士於此時獲邀到會議席上。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/19 在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1290 號(部分)、第 1291 號(部分)、第 1292 號、第 1293 號(部分)、第 1294 號(部分)、第 1295 號餘段(部分)、第 1296 號、第 1297 號、第 1298 號、第 1299 號、第 1300 號、第 1301 號、第 1302 號(部分)、第 1303 號(部分)、第 1304 號、第 1305 號餘段、第 1306 號餘段(部分)、第 1343 號(部分)、第 1344 號(部分)、第 1345 號、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號(部分)、第 1352 號(部分)及第 1353 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/HSK/19 號)

簡介和提問部分

144. 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) 闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通路(厦村路)沿途有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向，但當局仍在制訂有關的實施計劃，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長對這宗為期三年的申請不表反對。再者，申請用途與周邊地區並非不相協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內，而且申請人已證明申請用途不會造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾問題及其他政府部門所關注的技術事宜。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 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，至二零二零年十月二十七日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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(即在二零一八年七月二十七日或之前)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；
- (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在申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月二十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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(即在二零一八年七月二十七日或之前)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(即在二零一八年四月二十七日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規畫許可即會停止生效，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畫許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規畫許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規畫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畫署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/70 擬在劃為「綜合發展區」地帶的天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設學校及公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/70 號)

[會議改期]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/8

擬在劃為「鄉村式發展(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的屯門第 130 約地段第 1677 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)、第 1687 號(部分)、第 1688 號、第 1689 號(部分)及第 1690 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型及中型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/8A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型及中型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署助理署長／新界對這宗申請有保留，因為申請地點並無足夠的空間供車輛迴轉，以及申請人未能提供行車量的資料，亦未評估擬議發展所帶來的相關交通影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展涉及重型貨車的車流，預料環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，因為擬議發展與附近主要為富有鄉郊特色的環境並不協調，而申請地點的植被已被移除。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵其他申請在取得規劃許可前，先清除申請地點的植被，以及令附近出現其他不協調的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。一名屯門區議員對這宗申請表示支持，而一名個別人士和一名當區村民則表示反對。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途並不符合「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與四周的土地用途並不相協調，而且申請地點附近的露天貯物用途屬涉嫌違例發展，當局可對其採取執管行動。環保署署長、運輸署助理署長／新界和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示反對或對這宗申請有保留。申請人未能證明擬議發展不會對環境及交通造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵有關「鄉村式發展(1)」地帶內的其他同類申請，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。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。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，即提供合適土地以重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 附近地區主要為住宅民居及常耕農地，有關發展與此並不協調；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對環境及交通造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為區內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致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/TM-LTY Y/338 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)及第 1158 號(部分)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/338A 號)

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

152. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共兩個月時間，讓其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-PS/546 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)、第 126 號餘段(部分)、第 130 號(部分)、第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)及第 135 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/546 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。由於並沒有永久發展申請地點的計劃、所申請的用途與周邊地區並非不相協調，以及擬議發展或可滿足附近居民對泊車位的部分需求，因此以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。考慮到擬議發展的性質，擬議發展對交通、環境和景觀不大可能會造成重大的負面影響。此外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而

規劃署亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門在技術方面的關注。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二零年十月二十七日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月二十七日或之前)落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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(即在二零一八年七月二十七日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年七月二十七日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年四月二十七日或之前)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；
- (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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生及黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。黎先生及黃女士於此時離席。]

議程項目 45

其他事項

157. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。