

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年三月二日下午二時三十分舉行的
第 598 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

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

侯智恒博士

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)
何偉基先生

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

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年二月九日第 597 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」)二零一八年二月九日第 597 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/8 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》及《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》，把位於西貢清水灣第 243 約地段第 71 號、第 72 號、第 75 號及第 76 號和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-CWBN/8A 號)

3. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)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 — 目前與領賢公司及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
- 雷賢達先生 — 與配偶在清水灣區共同擁有兩幢屋宇

4. 由於符展成先生及黎慧雯女士並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。由於雷賢達先生與配偶共同擁有的兩幢屋宇可直接望向申請地點，小組委員會同意在討論此議項時，應請雷賢達先生暫時離席。

[雷賢達先生此時離席。]

簡介和提問部分

5. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 規劃署西貢及離島規劃專員
- 王永德先生 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島
- 莊嚴儀先生]
- 簡舜卿女士]
- Ian Brownlee 先生]申請人的代表
- 陳慕然女士]
- Chris Foot 先生]

6. 主席歡迎上述各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 建議把申請地點(約 2 142 平方米)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶，以進行擬議發展，興建五幢樓高三層的屋宇，總樓面面積為 783 平方米。「住宅(丙類)4」地帶的發展限制包括最高地積比率 0.5 倍，最大上蓋面積 25%，以及建築物高度限為連開敞式停車間在內三層(9 米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，因為擬議發展會對申請地點及其周邊地區的景觀造成重大負面影響，而且亦偏離「綠化地帶」的規劃意向。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請亦有保留，因為申請人未能提供有力理據，以支持其把一幅面積遠大於擬議發展覆蓋範圍的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)合共收到 106 份意見書，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、長春社、香港觀鳥會、環保觸覺、勝景別墅業主立案法團、關注西貢規劃連線以及個別人士提交，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於有原生林而植物茂密的斜坡，是該「綠化地帶」不可或缺的一部分。申請人未能提供有力的理據以支持把申請地點改劃作住宅發展。申請人亦未能證明有關建議不會對申請地點及周邊地區的景觀造成負面影響。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。累積影響所及，會令該區的整體天

然環境質素下降，以及影響該「綠化地帶」的完整性。對於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。。

8. 主席繼而請申請人的代表就這宗申請作闡述。申請人的代表 Ian Brownlee 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 以近年的《施政報告》為參考，政府正在把「綠化地帶」改劃作住宅用途；以及
- (b) 現時這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即是把有關推定「綠化地帶」內不准進行發展的規劃意向改變以作合適用途，即進行住宅發展。

9. 申請人的代表陳慕然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點適合作住宅發展；
- (b) 擬議發展與四周的住宅發展相似，依循既定的發展模式，而發展密度和性質與毗鄰的「住宅(丙類)4」用地相同；
- (c) 改劃用途地帶的建議在技術上可行，相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見；
- (d) 現時由申請人擁有的土地形狀不規則。在改劃土地用途的申請內加入政府土地，是為方便進行換地，使地形布局較為規則；以及
- (e) 現時的建議，與政府把將軍澳分區計劃大綱圖的五幅用地由「綠化地帶」改劃作住宅用途地帶的做法可以相比。事實上，政府的改劃建議在規模上大得多，對現有樹木的影響亦較目前這個建議的大得多。

10. 申請人的代表 **Chris Foot** 先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 認為這個建議項目與四周並非不相協調。由於擬議發展會被現有的樹木遮隔，因此從大部分的觀景點也不會望見擬議發展；
- (b) 在申請地點內只會砍伐 45 棵現有樹木，對於這種發展來說是微不足道。申請地點內的所有稀有及受保護品種會予以保護或移植；以及
- (c) 會盡可能減少切削斜坡，亦不會進行大型地盤平整工程，以保留現有景觀，使「綠化地帶」的功能得以保留／不受影響。橫跨清水灣道的「自然保育區」將不受影響。

11. **Ian Brownlee** 先生作出下列總結：

- (a) 由於申請地點位於毗鄰兩個住宅地帶中間，因此並非「綠化地帶」的組成部分；
- (b) 這項改劃用途地帶申請不會立下不良先例，因為與政府把將軍澳分區計劃大綱圖內的五幅用地由「綠化地帶」改劃作住宅用地的做法可以相比；
- (c) 擬議發展的規模細小，故對四周的影響微乎其微；
- (d) 回應漁護署署長的意見，把一幅面積遠大於擬議發展覆蓋範圍的土地改劃為「住宅(丙類)4」地帶，原因是為了方便進行換地。申請人沒有要求取得更大的用地面積。倘城規會決定可改劃的用地面積較這宗申請所建議的為小，只要重批的用地面積相等於 1 342 平方米，申請人亦願意考慮；以及
- (e) 這項建議只是毗鄰的「住宅(丙類)4」地帶的延展部分。以該位置而言，這只是一個適度的建議項目。

12. 由於規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

13. 一名委員提出以下的關注事宜／問題：

- (a) 注意到樹木編號 T204 及 T224 的幹圍分別已達 0.71 米及 1.07 米，屬不常有及珍貴樹木，為何會建議將之砍伐；
- (b) 注意到會砍伐 45 棵現有樹木，但只會種植 25 棵樹，就數目和樹木體積而言，申請人未能補償失去的樹木，這個建議有何理據支持；以及
- (c) 正如所提交的樹木補償建議所顯示，擬議發展的影響不能完全通過植樹來緩解，就此，申請人會否考慮其他緩解措施以進一步減少擬議發展對四周環境的影響。

14. 申請人的代表 Christ Foot 先生作出以下的回應：

- (a) 樹木編號 T204 及 T224 是本地樹木。雖然會盡量保留本地樹木，但仍會有一些特殊情況；以及
- (b) 一般而言，對於有較大發展區的項目，可種植較多樹木。不過，在很多情況下，在功能上難以達致 1 比 1 的補償種植比例。就這個項目而言，申請人已建議在擬議發展內的每個可用空間植樹，並已放棄闢設私人花園以保存樹木，以及在東面保留一個緩衝區。實沒有可能種植更多樹木。曾有一些先例，包括由政府建議的改劃「綠化地帶」用地，其植樹建議未能滿足 1 比 1 的補償種植比例。

15. 申請人的代表 Ian Brownlee 先生補充說，在很多情況下，園境師過於着重樹對樹的建議，他們爭取在用地內盡可能種植很多樹木。事實上，在用地內種植太多樹木會令它們無法生存。從景觀角度看，目前的樹木建議仍能維持該區的視覺特色。

16. 一名委員詢問，倘剔除政府土地，該項發展計劃是否可行。Ian Brownlee 先生回應說，申請人擁有的土地屬農地地段，因此形狀很不規則。土地擁有人的土地如地形不規則，一般的做法是向政府申請換地。申請人只想改善地形，並理順用地的界線，他無意向政府要求換取更多土地。

17. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 在申請地點以南「綠化地帶」內的一大片土地，是否屬於政府土地或私人擁有的土地，而批准這宗申請會否為「綠化地帶」內其餘地區的同類申請立下不良先例；
- (b) 在「綠化地帶」內的「住宅(丙類)4」地帶及「住宅(丙類)7」地帶是否已發展；
- (c) 鑑於申請地點並非毗連道路，該申請地點是否有交通接達；以及
- (d) 政府把將軍澳分區計劃大綱圖內五塊用地由「綠化地帶」改劃為住宅用地，申請人的建議與政府的改劃是否可以相比。

18. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士作出以下的回應：

- (a) 緊鄰申請地點以南的地方主要為私人擁有的農地，而位於申請地點西面和西北面的斜坡地方是政府土地；
- (b) 該區有住宅用地劃為「住宅(丙類)4」地帶、「住宅(丙類)7」地帶及「住宅(丙類)10」地帶。劃設「住宅(丙類)4」地帶及「住宅(丙類)7」地帶，是要反映現有的發展，而毗鄰垃圾收集站的一幅出售用地為「住宅(丙類)10」地帶，其發展項目目前正在施工；

- (c) 在申請地點與清水灣道之間有一些私人土地及政府土地，申請人建議把政府土地納入，這樣可闢設一條通路服務擬議發展項目；以及
- (d) 政府在將軍澳的改劃建議共涉及約 11 公頃土地，可提供超過 10 000 個公屋單位，容納超過 30 000 人的預算人口，以應付房屋需求。由於目前這宗申請屬一項私人發展，只涉及約五間房屋，其發展規模和目的與政府的建議不可比較。而且，政府建議的五塊用地大部分位於將軍澳新市鎮的邊緣地方，毗鄰現有的基礎設施和道路。至於目前的申請，申請地點位於清水灣地區，即在將軍澳新市鎮以外。清水灣地區的規劃意向是維持現有的特式和發展水平，當局不鼓勵在該地區作進一步的發展，因為可能會對該區的基礎設施造成壓力。

19. Ian Brownlee 先生認為，將軍澳新市鎮的政府建議所應用的原則，可同樣應用於目前的建議。就本區的情況而言，目前這宗申請的發展規模屬於恰當。相關的政府部門認為，擬議發展所需的公用設施已有並可供使用，又或可以提供。擬議發展與周邊環境互相協調。

20. 由於申請人的代表沒有提出進一步的論點，委員亦再無問題要提出，主席告知申請人的代表聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在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申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

21. 一名委員認為，申請人的樹木補償建議並不符合 1 比 1 的標準補償種植比例，而申請人亦沒有建議其他緩解措施，這不能接受。委員備悉，有關的樹木補償建議並不符合規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的要求。

22. 副主席及一些委員認為，目前的改劃土地用途申請，與政府對將軍澳分區計劃大綱圖的改劃土地用途建議不可相比；將軍澳分區計劃大綱圖位於新市鎮區，並擬作公營房屋發展。

一名委員也說，這宗申請只是一項零碎發展，與屬土地用途檢討結果的政府改劃建議並不相同。

23. 委員普遍認為清水灣區的規劃意向，是要維持現有特性及低發展密度；申請人未能證明有關建議不會造成負面的景觀影響；申請地點約有 40% 是政府土地；批准這宗申請會為「綠化地帶」用地內其他同類申請立下不良先例。

24. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點位於有原生林而植物茂密的斜坡，是該「綠化地帶」不可或缺的一部分。該「綠化地帶」可作為周圍的現有已建設區的綠化和視覺緩衝區。申請人未能提供有力的理據以支持把申請地點改劃作住宅發展；
- (b) 申請人未能證明該建議不會對申請地點和周邊地區的景觀造成負面的景觀影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」用地內其他同類申請立下不良先例。累積影響所及，會令該區的整體天然環境質素下降，以及影響該「綠化地帶」的完整性。」

議程項目 4

第 12A 條申請

Y/SK-PK/7 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢龍尾村路第 213 約地段第 242A 號 A 分段及第 242A 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/7B 號)

25. 申請人已撤回申請。

沙田、大埔及北區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-SSH/3 申請修訂《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/11》，把位於西貢北十四鄉企嶺下老圍第 209 約的政府土地的申請地點由「自然保育區」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/NE-SSH/3 號）

26. 秘書報告，景藝設計有限公司（下稱「景藝公司」）為擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	
]	目前與景藝公司有業務往來
黎慧雯女士]	

27. 由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二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。

29. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及林樹竹女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/278 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的西貢蠔涌第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號、第 299 號、第 309 號(部分)及第 815 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時電影製作室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/278A 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已委聘顧問進行技術評估以支持這宗申請。

31. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備和提交進一步資料，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 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/14 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路 7 至 9 號第 215 約地段第 963 號(部分)、第 963 號增批部分(部分)及第 991 號(部分)關設分層住宅及經營商店及服務行業，並擬略為放寬地積比率限制(由 2 倍放寬至 2.036 倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/14C 號)

32. 秘書報告，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一間公司，以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士		

33. 由於符展成先生及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。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設分層住宅及經營商店及服務行業，並擬略為放寬地積比率限制(由 2 倍放寬至 2.036 倍)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員共收到 274 份公眾意見書，其中 8 份意見書支持或不反對這宗申請；另外 266 份反對或關注這宗申請，分別由西貢區議會的主席及議員、西貢鄉事委員會、關注西貢規劃陣線及個別人士提交。主要的意見和關注事項載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向，有助逐步淘汰現有的工業用途，改善該區的整體環境。就樓宇高度和規模而言，擬議的八層高發展項目與四周的環境並非不相協調。把「道路」部分從申請地點剔除，會令「住宅(戊類)1」地帶內的擬議發展項目地積比率變為 2.036 倍，超出分區計劃大綱圖所訂的限制。然而，略為放寬地積比率的建議，屬輕微和技術性質。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

35. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 把「道路」部分(約佔申請用地面積的 2%)從申請地點剔除，會否影響擬議發展項目的設計或原本的規劃意向；
- (b) 留意到擬議發展項目將提供 178 個分層住宅，但僅提供 14 個泊車位，擬議的泊車位供應數量是否足夠；以及
- (c) 附近是否有現有的工業大廈。

36. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下的回應：

- (a) 有關土地屬申請人所擁有，原建議作闢設路旁停車處之用。其後，運輸署認為有關路段不再需要該路旁停車處；
- (b) 申請人曾向運輸署提交交通影響評估。在考慮有關發展建議後，運輸署對擬議的泊車位供應不表反對；以及
- (c) 該處附近有三幢工業大廈，現作辦公室及貨倉使用。

商議部分

37. 就一些委員關注擬議的泊車位供應情況，運輸署總工程師／交通工程(新界東)何偉基先生說已參考《香港規劃標準與準則》所訂的泊車標準(即每 6 至 9 個單位闢設 1 個泊車位)。此外，運輸署已考慮多項因素，包括申請地點的通達程度、區內交通情況、區內提供的公共交通工具、區內泊車標準和發展密度。運輸署認為申請人建議闢設的泊車位可以接受。

38. 一名委員關注非法路旁泊車的情況，並認為該區再有發展落成後這個情況會惡化，並且要求相關部門予以監察。

39. 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。有關規劃許可的有效期至二零二二年三月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在擬議發展項目入伙前提交交通檢討，有關檢討必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 提交土地污染評估報告，並就擬議發展展開地基工程前，落實當中建議的紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/62 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢禾寮第 216 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/62 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，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 V。環境保護署署長及水務署總工程師／建設(2)反對這宗申請，因為申請地點位於沒有公共排污渠的集水區內，擬建屋宇產生的廢水可能會污染集水區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為申請地點和毗鄰地方現時有植物，擬議發展會令寶貴的景觀資源消失，申請人未能證明擬議發展不會對現有自然景觀資源和申請地點的現有地形有潛在的負面影響。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點長滿林地植物；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，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、西貢鄉事委員會及兩名個別人士提交。西貢鄉事委員會表示支持這宗申請，其他四份公眾意見書則表示反對。主要的支持意見和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。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除植物，預料會對景觀造成負面影響。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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點位於上段間接集水區，申請人未能證明擬建的屋宇可接駁至區內的公共污水收集系統。批准這宗申請會為「綠化地帶」其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的環境質素下降，對該區的水質和景觀造成累積的不良影響。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出特殊情況或有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除植物，預料會對景觀有負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對申請地點和周邊地區的景觀有負面影響；
- (c) 擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請地點位於上段間接集水區內，申請書內沒有資料顯示擬建的屋宇可接駁區內的公共污水收集系統。屋宇排放的廢水可能會污染集水區；
- (d) 禾寮的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適；以及
- (e) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會使該區整體的環境質素下降，並會對該區的水質和景觀造成累積的不良影響。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/111 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的將軍澳第 224 約地段第 146 號和毗連政府土地關設臨時社會福利設施(安老院)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/111 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 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和提交進一步資料，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／西貢及離島王永德先生和林樹竹女士出席會議，解答委員的提問。王先生和林女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/628 進一步考慮擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨 村第10約地段第408號B分段第2小分段、第408號B分段第3小分段、第408號B分段第4小分段、第408號B分段第5小分段及第408號B分段餘段(部分)闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/628A號)

簡介和提問部分

46. 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 — 二零一八年一月十二日，一些委員對這宗申請有保留，認為不應容忍涉及故意破壞鄉郊環境，希望城市規劃委員會從寬考慮隨後在申請地點的發展的申請。小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提供有關申請地點的歷史和實質狀況的進一步資料；
- (b) 擬闢設的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 申請地點的歷史和實質狀況 — 在一九九四年七月八日刊憲的《林村分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LT/1》上，申請地點大部分地方劃為「農業」地帶，小部分(約 15.5%)位於「鄉村式發展」地帶內。此後，申請地點的土地用途地帶一直維持不變。申請地點於一九九零年是耕地，其後於一九九六年鋪築地面。二零零五年，「農業」地帶的《註釋》加入有關填土的發展管制條文。申請地點曾涉及一宗執管個案。規劃署於二零一七年十月十九日向有關地段的擁有人發出強制執行通知書，要求地段擁有人於二零一八年一月十九日或之前中止違例泊車。在履行期限屆滿前，該處的泊車已中止；
- (d) 規劃署的意見 — 基於詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/628 號第 11 段的相同考慮因素，規劃署維持先前的觀點，不反對這宗申請。由於這宗申請屬臨時性質，而且規模小，批給這宗申請有效期為三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與饒富鄉郊特色，有村屋、臨時構築物、休耕／常耕農地和樹羣的周邊地區並非不協調。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是這宗申請是要闢設臨時停車場，供當地居民使用。由於申請地點位於集水區內，申請人已確認不會闢設廁所設施，申請的用途不會產生廢水。除了漁農自然護理署署長因為申請地點具復耕潛力而對

這宗申請有保留外，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。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，應時刻妥為執行預防措施，防止上段間接集水區的水質受到污染；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/632

在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村大菴村第 25 約地段第 915 號餘段
關設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/632 號)

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年二月二十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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備和提交進一步資料。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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/633 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角布心排第 23 約地段第 664 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-TK/633 號)

簡介和提問部分

52. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請地點位於現有成齡樹林的邊緣，批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類發展立下不良先例，使林地被進一步侵佔，若這類申請都獲得批准，累積影響所及，會令環境質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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五份公眾意見書，由四名當地村民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 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在布心排的「鄉村範圍」內。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但預期擬議發展不會對重要的景觀資源造成不良影響。除漁護署署長外，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。申請地點涉及一宗先前由同一申請人提交並獲批准的申請。自二零一二年該宗先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。這宗申請或可予從寬考慮。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 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二零二二年三月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

55. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目13

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/NE-TK/634 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔大美督第 28 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/634 號)

56. 秘書報告，中華電力有限公司（下稱「中電公司」）是申請人，以下委員已就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該協會曾獲中電公司贊助
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來

57. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議，而廖凌康先生則已離席。由於李美辰女士所涉的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

58. 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) 擬關設公用事業設施裝置(組合式變電站)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的組合式變電站規模細小，與四周主要是村屋的鄉村環境並非不相協調。擬議組合式變電站屬必要的公用事業設施，對於該區現有村落和未來發展的供電，可加強其安全和可靠性。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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。有關規劃許可的有效期至二零二二年三月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

61. 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。

議程項目13A

第 16 條申請

A/TP/636 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔上宜村第 32 約地段第 179 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/TP/636 號)

62. 申請人已撤回申請。

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/641 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 C 分段第 1 小分段、第 83 號 D 分段及第 470 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/641A 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備土力規劃檢討報告，以回應土木工程拓展署土力工程處的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已委聘顧問進行技術評估以支持這宗申請。

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備和提交進一步資料，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]

A/TP/642 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔下坑村第 12 約地段第 20 號興建屋宇

A/TP/643 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔下坑村第 12 約地段第 24 號 C 分段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/642A 及 643A 號)

65. 由於這兩宗申請性質相似(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及申請地點在同一「綠化地帶」內且位置相近，小組委員會同意，這兩宗申請可一併考慮。

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十一日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間準備岩土規劃檢討報告，以回應土木工程拓展署的意見。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。自上次延期後，申請人並未提交任何進一步的資料。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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其合共四個月時間準備和提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/645 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路
吳屋村第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/645 號)

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 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和提交進一步資料。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/NE-STK/13 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約
地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號
B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、
第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號
B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場
(只限旅遊車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/13 號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

A/NE-TKL/564 在劃為「農業」地帶的北區坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段作臨時露天存放回收廢紙、塑膠及鐵罐和回收工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/564C 號)

72. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他的父親與另一人共同擁有坪輦地區兩個地段的土地。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十一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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了回應部門意見表及經修訂的交通影響評估，以回應運輸署的意見。

74. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備和提交進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/580 擬在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 436 號餘段(部分)作臨時危險品倉庫及工業用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/580A 號)

75. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為他的父親與另一人共同擁有坪輦地區兩個地段的土地。小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月二十二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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了回應部門意見表及交通影響評估的經修訂計算表和車輛迴轉車身所需範圍分析，以回應渠務署和運輸署的意見。

77. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目21及22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/582 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 796 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/582 號)

A/NE-TKL/583 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 796 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/NE-TKL/583 號)

78. 由於這兩宗申請性質相似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢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) 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有關編號 A/NE-TKL/582 的申請的文件第 9 段和附錄 IV，以及有關編號 A/NE-TKL/583 的申請的文件第 9 段和

附錄 V。就編號 A/NE-TKL/582 的申請而言，環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬設的化糞池和滲水井系統十分接近現有明渠和天然河道(少於 10 米)，未能符合最小距離的規定。對於這兩宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示有保留，因為批准擬議小型屋宇申請或會鼓勵更多同類申請，令鄉村發展擴展至現有「鄉村式發展」地帶的界線以外，對「農業」地帶的景觀特色造成不可逆轉的改變。此外，申請人沒有提供關於通往申請地點的施工通路的資料，因此未能確定因闢設該通路而需要清除更多植物可能造成的負面影響。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均可耕種和具復耕潛力；

- (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」)就這兩宗申請各收到六份公眾意見書。一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表示對這兩宗申請沒有意見。其餘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、創建香港及一名個別人士提交，他們均表示反對這兩宗申請。主要意見載於相關文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於相關文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。就編號 A/NE-TKL/582 的申請而言，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」，因為擬議發展鄰近河道，申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對周邊地區的排污造成負面影響。由於下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適。小組委員會於二零一五年至二零一七年期間拒絕了八宗同類申請，現時這兩宗

申請的情況與被拒絕的申請相近。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

80. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

編號 A/NE-TKL/582 的申請

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「農業」地帶的規劃意向。此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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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」，因為擬議發展鄰近河道，申請書內沒有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對周邊地區的排污造成負面影響；以及
- (c) 下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適。」

編號 A/NE-TKL/583 的申請

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「農業」地帶的規劃意向。此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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/11 在劃為「農業」地帶、「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺松園下村第 78 約地段第 385 號 B 分段餘段(部分)及第 387 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時私家車及輕型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/11 號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。陳女士和馮先生此時離席。]

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、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目24及25

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/263 擬在劃為「綠化地帶」的
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/264 擬在劃為「綠化地帶」的
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/263及264號)

84. 由於這兩宗申請(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「綠化地帶」內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

85. 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) 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第10段和附錄VII。漁農自然護理署署長對這兩宗申請有保留，因為二零零九至二零一零年間在申請地點及附近一帶有大規模非法砍伐樹木活動。其他相關

的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到五份公眾意見書。兩名北區區議員支持這兩宗申請，另一名北區區議員表示對這兩宗申請沒有意見。環保觸覺和一名個別人士反對這兩宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的兩幢小型屋宇符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點非常接近現有鄉村，與周圍的用途配合，而擬議發展旨在應付原居村民的需求。擬建的兩幢小型屋宇亦大致符合「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」，因為兩個申請地點及擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於吳屋村的「鄉村範圍」內，而吳屋村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。申請地點涉及兩宗先前獲批准的規劃申請（編號 A/FSS/185 及 186）。該兩宗申請獲批給的規劃許可已於二零一八年二月十三日失效。申請人自二零零六年起便已就擬議小型屋宇發展申請批建小型屋宇，地政總署仍在處理他們的小型屋宇批建申請。現時這兩宗申請或可獲從寬考慮。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

86. 一些委員提出以下問題：

- (a) 如何避免區內的小型屋宇發展向外擴展和侵佔村後的林地；以及
- (b) 倘若收到更多在區內興建小型屋宇的申請，有關的考慮因素將會為何。

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生作出以下回應：

- (a) 區內有五宗先前獲批准興建小型屋宇的申請，當中包括現時這兩宗申請所涉及的兩個申請地點，全部地點皆位於行人徑兩旁。規劃署並沒有收到在林地附近興建小型屋宇的申請；以及
- (b) 倘若收到更多在區內興建小型屋宇的申請，將按個別情況作出考慮。

商議部分

88. 主席指出，兩名申請人是原居村民，申請地點位於政府土地。參照文件的圖 A-2c，委員備悉地政總署正在處理的小型屋宇批建申請有七宗，當中包括現時這兩宗申請所涉及的兩個申請地點。不過，其中三宗申請沒有向城市規劃委員會申請規劃許可。

89. 鑑於有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地已經耗盡，一名委員認為只要有關的小型屋宇排列有序，容許小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外的地方合情合理。儘管如此，為免小型屋宇發展侵佔林地，小組委員會須考慮如何處理日後的同類申請。

90. 主席回應一名委員有關申請人身分的關注說，地政總署在考慮小型屋宇批建申請時，會根據小型屋宇政策核實申請人的資格。事實上，兩個申請地點涉及兩宗先前獲批准的規劃申請，而地政總署仍在處理有關的小型屋宇批建申請。

91. 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。每宗規劃許可有效期至二零二二年三月二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。每宗規劃許可須附加下列條件：

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

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/36 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、第 665 號餘段、第 667 號及第 672 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室及辦公室(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/36B 號)

93. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在上水古洞北河上鄉擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

94. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年二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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了交通影響評估及經修訂的平面圖。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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其合共六個月時間準備和提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/586 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 49 號 B 分段餘段(部分)、第 379 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號餘段(部分)、第 394 號 A 分段餘段(部分)、第 395 號、第 396 號(部分)、第 397 號餘段、第 398 號、第 399 號餘段及第 401 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/586 號)

簡介和提問部分

96. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點緊鄰民居，預期上落貨物活動及重型車輛進出申請地點會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。申請地點四周主要是露天貯物場、貨倉、貯存庫、住宅構築

物／民居及空地／荒地，有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，但就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該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 13E 的規定，因為除環保署署長外，其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過往三年沒有接獲涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。自二零零八年起，在同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內，曾有一宗在同一地點作相同用途的先前申請以及 12 宗作各類臨時露天貯物用途的同類申請，獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准這宗申請，符合小組委員會先前的決定。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的提問說，在申請地點曾發現違例發展，規劃署已發出執行管制通知書，要求終止有關違例發展；隨後的實地視察發現相關違例發展已終止。

商議部分

98. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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，不得在申請地點堆疊物料至邊界圍欄的高度(3米)；
- (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為美化環境而栽種的植物；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年四月十三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的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
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

99. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/751 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)作臨時露天存放待售冷藏車、保溫車廂、汽車製冷機組及冷藏車安裝及維修工場用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/751B 號)

100. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家庭成員在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。由於黎慧雯女士家屬的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

簡介和提問部分

101. 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) 作臨時露天存放待售冷藏車、保溫車廂、汽車製冷機組及冷藏車安裝及維修工場用途，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，因為申請地點西南及附近有易受滋擾的用途，預計會有環境滋擾。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。申請地點四周土地主要用作露天貯物／貯物場、工場、貨倉、停泊車輛、住宅構築物／民居及空地／荒地，申請用途與該等用途並非不相協調。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為先前有兩宗在申請地點就有關申請用途提出的申請獲批給規劃許可，而且除了環保署署長，所諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接到涉及申請地點的環境投訴。上兩宗申請被撤銷的原因，是申請人未能履行規劃許可的附帶條件，提交和落實美化環境、排水和消防裝置的建議。因此，規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行這些條件的進度。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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，必須妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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星期內(即在二零一八年四月十三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

104. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/766 擬在劃為「農業」地帶的
元朗七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車配件展銷場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/766 號)

簡介和提問部分

105. 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) 擬議的臨時商店及服務行業(汽車配件展銷場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請會為該地帶內同類發展立下不良先例。若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致環境質素下降。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」)收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、一名元朗區議員及一名個別人士，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。申請地點四周土地主要用作露天貯物場、住宅構築物／民居、休耕農地／農地及空地／荒地，擬議用途與該等用途並非不相協調。雖然擬議發展不符合「農業」地帶

的規劃意向，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。總城市規劃師／城市設計及園境提出的關注事項可透過施加相關的規劃許可附帶條件，即要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議來加以處理。一宗擬在毗連申請地點的地方經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)的同類申請，於二零一七年獲小組委員會批准。關於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (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(即在二零一八年九月二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/767 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉上輦第 111 約地段第 316 號 B 分段
第 2 小分段 A 分段(部分)及第 316 號 B 分段
第 3 小分段 A 分段(部分)經營私人會所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/767 號)

109. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年二月二十五日收到一名市民發出的兩個電郵，表示反對這宗申請。由於意見書在限期過後提出(提交意見書的限期為二零一八年二月二日)，小組委員會同意，根據《城市規劃條例》第 16 章第(2H)(a)款，把有關意見視為不曾提出。兩個電郵及有關附件的印本存放在城規會秘書處，以供委員參考(如有需要)。

簡介和提問部分

110. 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) 有關的私人會所；
- (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，城規會收到八鄉上輦村原居村民代表提交一份反對這宗申請的公眾意

見書。主要的反對理由載於文件第10段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署不反對為這宗作私人會所用途的申請批給為期三年的臨時規劃許可。私人會所用途與「鄉村式發展」地帶的規劃意向沒有抵觸。申請地點四周土地主要用作民居／住宅構築物、停泊車輛、露天存放／貯物場和空地／荒地，這些土地用途與申請的用途並非不協調。由於申請地點經現有一條行人徑可達，因此申請地點不會闢設泊車及上落客貨設施。此外，申請人已承諾申請地點不會排放污水，以確保緊連申請地點的水道不會受影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為應付路政署對申請地點可能因進行「粉錦公路改善工程」而須予徵用的關注，以及為配合「鄉村式發展」地帶的規劃意向而為土地用途預留彈性，建議批給為期三年的臨時規劃許可(並非申請人提出的永久性質的規劃許可)。申請地點涉及先前一宗編號A/YL-PH/713的規劃申請。該宗申請由同一申請人提交，都是作私人會所用途，於二零一五年獲小組委員會批給為期兩年的臨時規劃許可。相比先前的那宗申請，現在這宗申請除了因加設上蓋而令上蓋面積略有增加外，其他方面並沒有重大改變。關於收到的公眾意見，上文所述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定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(並非申請人提出的永久性質的許可)，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交申請地點內現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)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，現時批給的規劃許可即會停止生效，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
- (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。」

113. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/264 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍小商新村前小商新村公立學校
關設臨時社會福利設施(綜合社區服務中心)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/264 號)

簡介和提問部分

114. 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) 擬關設臨時社會福利設施(綜合社區服務中心)(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分別由一名區議員、毗鄰住宅發展項目的代表(元朗小商新村改善生活有限責任合作社)及一名個別人士提交的公眾意見書，就有關申請提出反對。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。雖然東成里的「未決定用途」地帶在二零一七年施政報告中已列為短中期具房屋發展潛力的用地，其詳細的土地用途建議和適合的發展參數仍有待進一步研究。批准擬議的臨時用途(為期五年)並不違反亦不妨礙該區的長遠土地用途規劃。由於利用該空置校舍不

會涉及任何建築、地盤平整、填土及挖土工程，亦不會涉及砍伐樹木，因此不大可能對附近地方的環境、排水和交通造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估也相關。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二三年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時三十分至下午五時三十分在申請地點作業；
- (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，維修保養申請地點的排水設施，使之經常保持良好狀況；
- (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) 在三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)，提交有關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；
- (g) 在六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

117. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/349 擬在劃為「露天貯物」地帶的
元朗牛潭尾第 102 約地段第 2385 號(部分)和
毗連政府土地進行填塘，以作准許的露天貯物
用途(瓷磚及金屬建築器材)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/349A 號)

簡介和提問部分

118. 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) 擬進行填塘以作准許的露天貯物用途(瓷磚及金屬建築器材)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的露天貯物用途是「露天貯物」地帶經常准許的用途，但在申請地點填塘須取得規劃許可，以確保有關用途不會對周圍地區的排水造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前涉及一宗擬填塘作露天貯物用途的申請(編號 A/YL-NTM/94)，該宗申請在二零零零年獲小組委員會批准。儘管如此，填塘工程並未落實，而有關規劃許可於二零零三年失效。申請地點附近有五宗涉及填塘作准許露天貯物／農業用途的同類申請，在二零零零至二零一五年間獲小組委員會以類似的考慮因素批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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二零二二年三月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點不得有任何部分的填土深度超過 1.5 米；
- (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；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在落實上述獲接納的排水建議前，不得在申請地點展開任何填塘工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 倘未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)及(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。」

121. 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。

[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。]

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目33

第16條申請

[公開會議]

A/TM/512

擬在劃為「工業」地帶的屯門建發街17號
同德工業大廈地下部份E、F及G單位
經營批發行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/512A號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月十三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，申請人已用時間委聘交通顧問，並與顧問檢視這宗申請和運輸署的意見。

123. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共兩個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、梁榮光先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目34

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/514 擬在劃為「工業」地帶的
屯門新益里5號屯門市地段第75號
闢設辦公室連經營商店及服務行業(只限設於地面一層)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/514號)

124. 秘書報告，劉智強測量師有限公司(下稱「劉智強公司」)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家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生]] 目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士]]

廖凌康先生 — 過往與劉智強公司有業務往來

125. 小組委員會備悉，廖凌康先生已離席。由於符展成先生和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。

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士請委員留意，申請人的代表提交了日期為二零一八年三月一日的進一步資料，重申其支持這宗規劃申請的主要理據。進一步資料中所提供的理據與之前所提交的理據大致相同，並已納入文件內，供委員考慮。有關的進一步資料現呈交席上，以供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設辦公室連經營商店及服務行業(只限設於地面一層)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為工業用地普遍短缺，以及「二零一四年工業用地分區研究」(下稱「二零一四年分區研究」)建議保留申請地點所在的有關地區為「工業」地帶。批准這宗申請，會導致該區的工業樓面空間進一步減少。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」)收到共八份公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的支持意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「工業」地帶的規劃意向。申請地點所在的地區內有活躍的工業活動，以及「二零一四年分區研究」亦建議保留該區所劃設的「工業」地帶。申請書內沒有強力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向。擬議發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人未能提供資料，以證明有關地區的辦公室及其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，以及附近地區沒有其他合適土地可供興建擬議的辦公

室發展。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應一名委員的提問說，申請地點原有的樓宇已拆卸，以及當局已批准一套建築圖則，以便興建新的工業樓宇。申請人希望申請規劃許可，以便在申請地點進行辦公室發展以取代工業樓宇。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「工業」地帶的規劃意向，有關意向主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點所在的地區內有活躍的工業活動，以及「二零一四年工業用地分區研究」亦建議保留該區所劃設的「工業」地帶。申請書內沒有強力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人未能提供資料，以證明有關地區的辦公室及其他商業樓面短缺，不足以配合該區的工業活動，以及沒有證據證明附近地區沒有其他合適的土地可供興建擬議的辦公室發展。」

[袁家達先生於此時離席。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/518 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門震寰路 9 號好收成工業大廈地下部分四號工場
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/518 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關處所的擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向；擬議用途與所涉樓宇的其他用途(包括辦公室、陳列室、工場)和周邊的住宅及工業發展並非不相協調。有關處所設有噴灑系統，所涉樓宇地面一層的合計商用樓面面積為 308.36 平方米，根據城市規劃委員會規劃指引編號 22D，這並不超過 460 平方米的許可上限。有關處所位於所涉樓宇的地面一層，直接面向震寰路，而申請處所設有與所涉工業樓宇的工業部分分隔開的逃生途徑。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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(即在二零一八年九月二日或之前)提交並落實在申請處所設置消防裝置及設備的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

132. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/553 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗上章圍
第 122 約地段第 422 號(部分)及第 423 號(部分)
闢設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/553 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會接獲兩份公眾意見書，其中一份由上章圍一名原居民

村代表及一名村代表聯署提交，而另一份由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點的周圍主要是停車場及民居，而擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准一宗涉及把申請地點作同類用途的先前申請，以及 22 宗在同一「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，提醒司機留意申請地點通道的行人安全；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、汽車美容或作其他工場用途；
- (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的現有樹木及園景植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月二日或之前)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；

- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

136. 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。

[黎慧雯女士於此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/554 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山上章圍第 122 約地段第 387 號 C 分段
第 3 小分段餘段(部分)及第 387 號 C 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/554 號)

簡介和提問部分

137. 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) 擬闢設臨時公眾私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會接獲一份公眾意見書，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點的周圍主要是停車場及民居，而擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗涉及把申請地點作同類用途的先前申請，以及 21 宗在同一「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／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《道路交通規例》獲發有效的牌照的車輛停泊／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、修車、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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

140. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/48 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗 村
第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段
闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 噸的貨車)
及露天存放出口汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/48 號)

簡介和提問部分

141. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 噸的貨車)及露天存放出口汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的在申請地點西面九米)，預期會造成環

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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。有關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；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門的技術關注可通過落實規劃許可附帶條件處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。小組委員會先前曾批准五宗在申請地點作停車場及貨倉用途的申請，以及五宗在同一「住宅(甲類)3」地帶內作停車場及貨倉用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年四月十三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)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；
- (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)、(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；
- (l) 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)及(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。」

144. 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。

[黃傳輝先生此時離席。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/49 在劃為「休憩用地」地帶的元朗 村第 125 約地段第 673 號(部分)、第 674 號(部分)、第 675 號 A 分段、第 675 號 B 分段及第 676 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/49 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放食品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；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。申請地點所在的地區主要有露天貯物、貨倉、車輛工場及停車場用途。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然有關發展並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於上一次的申請(編號 A/YL-HT/976)因有關申請人未有履行落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車進入申請地點；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

148. 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。

[梁慶豐先生此時離席。]

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/50 在劃為「住宅(乙類)2」地帶及「休憩用地」地帶的元朗村第129約地段第2427號(部分)、第2430號(部分)、第2431號(部分)、第2432號(部分)、第2433號(部分)、第2434號、第2435號、第2436號(部分)、第2437號(部分)、第2438號B分段(部分)、第2439號(部分)、第2962號(部分)、第2976號(部分)、第2977號A分段(部分)、第2977號B分段(部分)、第2978號、第2979號(部分)及第2980號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/50號)

簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第10段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的距離約34米)有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點所在地區主要為物流中心及露天貯物用途，所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展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；申請人已提交相關建議，以證明所申請的用途不會造成負面影響；而相關政府部門關注的技術事項可藉着落實規劃許可附帶條件而予以解決。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。由於上一宗申請(編號 A/YL-HT/953)因有關申請人未有履行有時限的規劃許可附帶條件(包括落實消防裝置建議和保護樹木建議，以及豎設圍欄)而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。」

152. 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/HSK/51 在劃為「休憩用地」地帶的元朗新生新村第 124 約地段第 1315 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(新鮮糧食店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/51 號)

153. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年二月二十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，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

154. 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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/423 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗深涌路第 120 約地段第 3169 號
關設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/423 號)

簡介和提問部分

155. 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) 關設臨時私人停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，提出對這宗申請的關注。主要的關注事宜載於文件第 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。所申請的發展與周邊主要包括民居／住宅構築物的土地用途及附近的荒地／空置土地並非不相協調。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，就批准這宗臨時申請，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估也相關。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二日或之前)設置車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (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)、(d)、(e)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的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
- (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。」

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

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/424 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 118 約地段第 1397 號(部分)、
第 1398 號 A 及 B 分段(部分)、第 1404 號(部分)、
第 1405 號(部分)及第 1410 號
闢設臨時動物復康中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-TT/424 號)

159. 申請人已撤回申請。

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/876 為批給在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 774 號(部分)、
第 784 號 A、B 及 C 分段(部分)及
第 785 號(部分)和毗連政府土地作臨時貨倉存放
建築材料及舊電器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-TYST/876 號)

簡介和提問部分

160. 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) 為批給作臨時貨倉存放建築材料及舊電器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住宅用途(最接近的位於申請地點北鄰)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。所申請的發展與周邊主要夾雜露天貯物／貯物場、汽車修理工場、停車場及零散的住用構築物的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次編號 A/YL-TYST/718 的申請獲批給許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行規劃許可的附帶條件，以及申請人所要求的三年許可有效期與先前許可所批給的期限相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有收到針對申請地點的環境投訴。小組委員會先前曾批准一宗涉及同一申請地點作相同用途的申請，以及 85 宗在「未決定用途」地帶同一部分的其他同類申請。批准這宗續期申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年三月二十八日至二零二一年三月二十七日止，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，不得於晚上七時至翌日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修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放舊電器用品；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子及電腦零件(包括陰極射線管)或任何種類的電子廢物；
- (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所有現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年六月二十八日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/877 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、
第 2814 號(部分)、第 2815 號餘段(部分)及
第 2816 號餘段(部分)作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-TYST/877 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，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，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的位於西面約 20 米)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。該發展項目與周邊主要為露天貯物／貯物場、貨倉及工場用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題都能透過落實規劃許可附帶條件而得到解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。小組委員會曾批准區內共 120 宗臨時露天貯物用途連或不連貨倉及／或附屬工場用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。其他相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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修理、清潔、拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為妥為護理申請地點所有現有樹木和植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年六月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關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星期內(即在二零一八年四月十三日或之前)提供滅火筒及提交有效的消防

證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月二日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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；
- (o) 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)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。」

167. 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46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/878 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗唐人新村第 121 約地段第 1355 號餘段及
第 1356 號餘段(部分)作臨時食肆連附屬泊車
位用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/878 號)

簡介和提問部分

168. 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) 有關的臨時食肆連附屬泊車位用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及一名個別人士。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，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。申請地點附近的地方夾雜住宅發展／民居、社區用途、加油站、電力支站、停車場、貨倉及露天貯物用途，擬議食肆與該等用途非不相協調。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可提供餐飲設施以應付區內的這類需求，而就這宗申請批予臨時規劃許可，亦不會妨礙申請地點的長遠發展。上一宗獲批予規劃許可的申請(編號

A/YL-TYST/789)因申請人未有履行規劃許可附帶條件(即落實保護樹木及美化環境建議)而遭撤銷。因此，規劃署建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察申請人履行這些條件的進度。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年三月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點設置露天座位；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方使用發聲或音響設備；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年九月二日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；

- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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。」

171. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、梁榮光先生及區裕倫先出席會議，解答委員的提問。何女士、黃女士、梁先生及區先生於此時離席。]

議程項目 47

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/238-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界西貢第 221 約
地段第 1773 號(部分)普通道 9A 號地下

172. 秘書報告，這宗申請於二零一七年五月十二日獲小組委員會批給有附帶條件的規劃許可，當中規劃許可附帶條件(c)的履行期限為二零一八年二月十二日。

173. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零一八年二月九日，即規劃許可附帶條件(c)的指定期限屆滿前僅兩個工作天，收到延長履行規劃許可附帶條件(c)的期限至二零一八年十一月十二日的申請。小組委員會建議不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(c)的期限已於二零一八年二月十三日屆滿，而有關申請的規劃許可亦已停止生效，並已於同日撤銷。

174. 委員同意，小組委員會無法考慮該第 16A 條申請，因為該規劃許可在小組委員會進行考慮時已經失效。

175. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。