

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一八年四月二十日上午十一時十五分舉行的

第 601 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

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

余偉業先生

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃偉民先生

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

符展成先生

雷賢達先生

李國祥醫生

廖凌康先生

吳芷茵博士

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年四月六日 第 600 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」)二零一八年四月六日第 600 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。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/9

申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱草圖編號 S/YL-LFS/8》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號、第 1975 號餘段及第 2024 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/9 號)

3. 秘書報告，這宗申請擬把申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以作宗教機構連康樂用途，並設附屬靈灰安置所。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家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 (副主席) — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；以及
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及目前與英環公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生則因事未能出席會議。小組委員會同意，由於副主席所涉利益屬間接性質，故他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署、路政署、地政總署、規劃署城市設計及園境組的意見及公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，由於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 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/8

申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 8 號及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/8 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十九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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 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，由於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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/26 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢布袋澳
第 241 約的政府土地關設公用事業設施裝置
(污水處理廠和地下污水渠)、進行挖土工程及
重置垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/26A 號)

9. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，以及申請地點位於清水灣。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 現正與渠務署進行合約研究計劃；
- 張國傑先生 — 其公司目前與渠務署和博威公司有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與雅邦公司有業務往來；以及
- 雷賢達先生 — 與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

10. 小組委員會備悉，符展成先生和雷賢達先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於侯智恒博士涉及直接利益，故須就此議項暫時離席。鑑於張國傑先生並無參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

[侯智恒博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

11. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(污水處理廠和地下污水渠)、進行挖土工程及重置垃圾收集站；
- (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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，其中一份由一名西貢區議員提交的意見書支持這宗申請，而另一份由個別人士提交的意見書則對這宗申請提出關注。主要的支持意見和關注事宜載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。根據一般推定，「自然保育區」地帶內不宜進行發展；但絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目則可能獲准發展。擬議發展屬於擬建排污系統的一部分，以處理布袋澳村屋產生的污水。申請人已證明在可作發展的四個選址中，申請地點既得到當區居民的支持而所造成的影響亦最少，因此是唯一可行的地點。申請地點位處「自然保育區」地帶的邊緣，與周邊地區的鄉郊特色並非不相協調。預計不會造成嚴重的視覺影響，而剩餘景觀影響可在落實景觀及視覺影響評估所建議的緩解措施後減少，有關評估已按照《環境影響評估條例》的制度作出檢討。從環境、排水、供水、岩土和交通的角度來說，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現有的垃圾收集站、路旁車位和傷殘人士車位亦會在擬議發展內重

置。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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四月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並提供施工期間的臨時交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實當中提出的必要岩土補救工程，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並提供垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求。」

14. 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。

[侯智恒博士於此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/284

擬在顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌
第 214 約及第 244 約的政府土地
關設公用事業設施裝置
(污水處理廠和地下污水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/284 號)

15. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 現正與渠務署進行合約研究計劃；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與渠務署和博威公司有業務往來。

16. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。鑑於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但避免參與討論。小組委員會亦同意，由於張國傑先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年三月二十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/129

在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 Q 分段及第 1511 號餘段關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/129 號)

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

20. 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、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/586 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪崙隔田
第 77 約地段第 310 號 F 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/586 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面約 50 米處有「工業(丁類)」地帶，可能出現工業與住宅為鄰所產生的問題，但申請書沒有提供資料或評估以處理有關問題。此外，申請人建議為擬議發展接駁污水渠以排放污水，但污水渠的下斜度很小，申請人應提供進一步詳情，包括污水渠的尺寸、沙井蓋的高度水平和已顧及該區地形的沙井進出管道的水平，以確保不會造成無法克服的問題，影響公共排污渠利用地心吸力排污。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，附近亦有活躍的農業活動，而且排污駁引設施的擬議走線觸及政府土地上長有一排樹木的樹木保護區。這些樹木有部分是成齡大樹。運輸署署長對這宗申請有保留，認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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」)收到六份公眾意見書。其中兩份來自北區區議會主席和一名北區區議員，他們表示支持這宗申請；一份來自上水區鄉事委員會主席，他對這宗申請表示「沒有意見」；其餘三份來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和一名個別人士，他們表示反對這宗申請。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見。主要的支持意見和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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點位於劃為「工業(丁類)」地帶的地方東面約 50 米。該「工業(丁類)」地帶部分地方有車輛維修工場及倉庫。申請人未能證明可以緩解工業與住宅為鄰可能會產生的問題。申請人未能證明有關排污建議可行，而且排污駁引設施的擬議走線觸及政府土地上長有一排樹木的樹木保護區。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」(下稱「臨時準則」)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪輦隔田的「鄉村範圍」內，但「鄉村式發展」地帶內仍有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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。倘該類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。自先前兩宗申請分別於二零一零年及二零一五年被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變。三宗位於申請地點東鄰的同類申請於二零一五年被拒絕，而這宗申請的情況與該些被拒絕的同類申請相近。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 委員備悉，根據地政總署北區地政專員的記錄，坪輦村(包括坪輦、坪輦隔田及坪輦元下)尚未處理的小型屋宇申請共有 53 宗，而預計該村未來十年的小型屋宇需求為 160 幢。根據規劃署的最新估計，坪輦村的「鄉村式發展」地帶內約有 4.22 公頃的土地(相等於 177 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。雖然坪輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來十年所有的小型屋宇需求，但仍可應付 53 宗尚未處理的小型屋宇申請。城規會近年在審批小型屋宇發展申請時採取較為審慎的態度。在考慮可用作應付小型屋宇需求的土地是否普遍供不應求時，除其他因素外，較着重由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「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。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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合「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」，因為擬議發展的環境會受到附近「工業(丁類)」地帶內工業用途的影響。申請人未能在申請書內證明可以緩解工業與住宅為鄰可能產生的問題；
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對附近地區的排污造成不良影響；以及
- (d) 坪輦村的「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，會較為恰當。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/16

在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「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上水
華山第 52 約地段第 164 號(部分)、
第 167 號餘段、第 167 號 B 分段及
第 176 號餘段(部分)
作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及
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/FLN/16A 號)

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月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，申請人已提交進一步資料回應運輸署的意見。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/570 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 956 號餘段(部分)
關設臨時康體文娛場所
(電動遙控車場及附屬設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/570B 號)

簡介和提問部分

27. 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) 關設的臨時康體文娛場所(電動遙控車場及附屬設施)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具潛力發展農業用途(例如植物苗圃或溫室)。申請地點的植物可能在二零一一年年底左右被清除，因為從航攝照片所見，申請地點於二零一二年已鋪築了地面。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，申請的用途若在沒有採取緩解措施下營運，會產生噪音並對附近易受影響的用途造成滋擾。申請人未能保證有關用途不會對附近居民造成環境滋擾，因為要落實該些緩解措施，須高度依靠營運者及顧客的行事做法。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關用途及所涉的大規模鋪築硬地面，與現時的鄉郊景觀布局不相協調，而且申請人並無提交美化環境建議。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請前便改動申請地點。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 19 份公眾意見書，當中 5 份分別由八鄉鄉事委員會、一名元朗區議員、大江埔村的代表、附近一名居民及一名個別人士提交，他們對這宗申請表示支持或不表反對。另外 14 份公眾意見書分別由大江埔村村事委會、創建香港、環保觸覺、大江埔村村民及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件正文第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。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，即使僅屬臨時性質亦然。有關用途與夾雜民居或住宅構築物的周邊地區不相協調。此外，環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有負面意見。沒有涉及申請地點的先前申請及同類申請；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關用途不符合「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。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。申請書內並無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) 申請人未能證明有關用途不會對周邊地區的景觀和環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在該「農業」地帶內激增。倘該些同類申請也獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/705 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段和毗連政府土地進行屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/705D 號)

30. 秘書報告，這宗申請是由明崇發展有限公司提交，該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)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 — 目前與恒基公司、弘達公司及莫特公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與香港中華煤氣有限公司有業務往來，該公司為恒基公司的附屬公司；
- 候智恒博士 — 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；

- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及

- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐獻。

31. 小組委員會備悉符展成先生、廖凌康先生及李國祥醫生因事未能出席會議。由於候智恒博士及袁家達先生涉及的利益屬間接利益，而張國傑先生則沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議的屋宇發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署元朗地政專員表示，第 106 約地段第 2160 號餘段是根據新批土地契約第 369 號所擁有的「建築物及花園」地段，「建屋權」的涵蓋範圍及確實的用地面積、土地類別及土地業權詳情會在換地／契約修訂階段核實。元朗地政處曾就重建地段第 2160 號餘段 52 幢屋宇的建議發出日期為二零一零年八月九日的「不反對通知書」，唯須符合多項條件，包括規定未就重建取得規劃許可之前不得展開工程。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議屋宇布局擠迫，而園景美化空間有限，從園景規劃角度對這宗申請有所保留，因為申請地點內的種植範圍／園景區零散狹窄，而申請人未能證明擬議發展對園景所造成的負面影響可得到緩解。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)對該「綜合發展區」地帶小區(b)的擬議公眾休憩用地／園景區沒有意見，但不會接手負責該公眾休

憩用地／園景區的建造、管理及維修保養。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 22 份意見書，當中錦田鄉事委員會主席、一名元朗區議員及一些個別人士反對這宗申請，而第 106 約地段第 547 號餘段土地擁有人的代表則就這宗申請提供意見。元朗民政事務專員表示收到兩份來自同一名元朗區議員及一名個別人士的反對意見。主要的意見及反對理由載於文件第 10.1.16 及 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人已提交了一份涵蓋整個「綜合發展區」用地(包括小區(a)的擬議房屋發展及小區(b)的擬議公眾休憩用地／園景區)的總綱發展藍圖，連同相關的技術評估。擬議的發展參數符合「綜合發展區」地帶的地積比率及建築物高度限制。這宗申請大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為「綜合發展區」地帶的規劃意向及擬議發展的綜合發展模式不會因建議的分期發展而受到不利影響，以及「綜合發展區」地帶內尚未收購地段的發展潛力不會受到影響。擬議發展與將轉型為中密度住宅環境的周邊地區並非互不協調。申請地點是二零一四年完成的「錦田南及八鄉土地用途檢討」所物色的 14 幅具潛力的房屋用地之一，這些用地擬作私人住宅發展，建議地積比率為 2.1 倍。然而，申請地點目前並沒有落實發展的計劃，因仍須對其發展潛力作進一步的技術可行性評估研究。申請人已提交技術評估報告以支持其申請，而相關政府部門對這宗申請原則上不表反對。有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對城市設計和園景方面的意見，規劃署建議加入一項有關提交並落實園景設計總圖和保護樹木建議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及規劃評估亦適用。

申請地點內的政府土地部分

33. 一名委員備悉申請地點約有 70% 是位於政府土地內，遂詢問是否有其他「綜合發展區」地帶有如此高比率的政府土地。

34. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士參照文件的繪圖 A-2 回應說，申請地點的總地盤面積當中約有 17 000 平方米是位於政府土地上，主要位於擬闢設公眾休憩用地／園景區的小區(b)、「綜合發展區」地帶內的現有道路及擬議發展第二部分的範圍。如申請人所建議，小區(b)不會進行發展，而長遠來說，擬議的公眾休憩用地／園景區會由相關政府部門負責管理及維修保養。至於是否有其他「綜合發展區」地帶有如此高比率的政府土地，她並沒有相關的資料。

地積比率的理據

35. 一名委員備悉二零一四年進行的「錦田南及八鄉土地用途檢討」建議申請地點的地積比率為 2.1 倍，遂詢問這宗申請的建議地積比率只為 0.4 倍，理由為何。

36. 黃楚娃女士以一份圖則展示二零一四年「錦田南及八鄉土地用途檢討」覓得的具發展潛力用地，並解釋申請地點為該項土地用途檢討所物色的 14 幅具潛力的房屋用地之一，可進行私人住宅發展，建議地積比率為 2.1 倍，但仍須進行進一步的技術可行性研究。由於基礎設施的限制，該 14 幅具潛力的房屋用地須分期落實工程，當局目前並無提升基礎設施的施工計劃，以支援申請地點作較高密度的發展。這宗申請所建議的地積比率為 0.4 倍，符合現行分區計劃大綱圖所訂的發展限制。

提交經修訂的總綱發展藍圖及對城市設計方面的意見

37. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 如這宗申請獲得批准，申請人是否需要將經修訂的總綱發展藍圖提交小組委員會，以考慮其是否符合規劃許可附帶條件；以及

- (b) 就文件第 10.1.6(a)段所述有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度提出的意見，申請人可如何作出回應。

38. 黃楚娃女士作出以下的回應：

- (a) 根據建議的規劃許可附帶條件(a)項，核准的技術建議或評估所確定的建議及／或緩解措施須按適當情況納入修訂總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長的要求。經修訂的總綱發展藍圖如有任何重大改變，申請人或須提交另一份申請以供小組委員會考慮；以及
- (b) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計角度提出的意見主要關乎擬議房屋布局和園景美化空間的設計。規劃署建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交及落實園景設計總圖，以回應有關園景方面的關注。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見已納入文件的附錄 VI 所載的指引性質條款(h)，讓申請人在詳細設計階段研究改善布局設計的方法時可加以考慮。

公眾意見

39. 一名委員詢問，對於反對這宗申請的公眾意見所提出的意見／關注，可如何回應，黃楚娃女士回應說，反對這宗申請的公眾意見大部分是基於技術理由，例如對交通、環境及生態的負面影響。雖然如此，申請人已提交各項技術評估，包括環境影響評估、排水影響評估、排污影響評估、交通影響評估及視覺影響評估等報告，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署已建議加入有關技術方面的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注。

商議部分

申請地點及周邊地區的背景

40. 委員備悉申請地點於二零零六年由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度限為 3 層(9 米)。該「綜合發展區」地帶內的小區(b)有一處包括成齡植被和河曲的地方須加予保護，並指定為供公眾使用的園景區，其內不准進行房屋發展。該「綜合發展區」地帶的土地用途地帶界線及發展參數其後一直保持不變。

41. 根據二零一四年完成的「錦田南及八鄉土地用途檢討」，申請地點其後被確定為 14 幅具潛力房屋用地的其中一幅，以供作私人住宅發展，建議地積比率為 2.1 倍，但須視乎進一步的技術可行性研究而定。由於該區基礎設施方面的限制，14 幅具潛力的房屋用地須分期落實工程，而當局目前並無提升基礎設施的施工計劃，以支持申請地點作較高密度的發展。

污水排放

42. 一名委員詢問，申請人建議為擬議發展的三期項目各別關設獨立地下污水處理設施，環境保護署(下稱「環保署」)是否認為可以接受。環保署首席環境保護主任(策略評估)黃偉民先生回應說，若所有經處理的污水排放均符合相關的排放標準，則擬議排污設施可以接受。

申請地點的現況

43. 一些委員關注是否會保留錦匯路和上述「綜合發展區」地帶內是否准許作露天貯物用途，會議備悉，如申請人所提交的總綱發展藍圖所顯示，錦匯路會被保留，而在申請地點作臨時露天貯物用途則須取得規劃許可。

發展潛力

44. 由於備悉申請地點東南面和北面分別劃為規劃作租住公屋發展的「住宅(甲類)」地帶及「鄉村式發展」地帶，而申請

地點十分接近西鐵錦上路站，一名委員關注該地點的發展潛力是否已被盡用。

45. 主席回應說，基於該區基礎設施方面的限制，申請地點在現階段或不會作較高密度的發展。申請人建議的發展密度符合該大綱圖的現行發展限制。

劃設「綜合發展區」地帶的理據

46. 副主席與其他委員分享「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向是鼓勵以綜合方式，為業權由不同人士擁有的整個地區進行規劃及發展。根據「綜合發展區」地帶的規定，規劃許可須以總綱發展藍圖的形式提交，而分期發展是准許的。若「綜合發展區」用地並非全由單一綜合業權所擁有，申請人必須證明發展計劃的擬議分期施工計劃實已兼顧不屬其擁有的其他地段的發展潛力。因此，這宗申請的申請人已提交了一份總綱發展藍圖，說明小區(a)內所有三個部分的擬議發展計劃，並提交一份園景設計總圖，以顯示小區(b)的擬議設計。

申請地點內的政府土地所佔比例

47. 若干委員關注「綜合發展區」地帶內政府土地所佔比率相對較大(約佔 70%)，而且在計算擬議住宅發展的地積比率時，政府土地也計算在內。委員從文件得悉地政總署表示第 106 約地段第 2160 號餘段為「建築物及花園」地段，二零一零年曾就在第 2160 號餘段重建 52 幢屋宇的建議發出「不反對通知書」。據申請人聲稱，根據地契，該地段有 8 676 平方米的「建屋權」。該「綜合發展區」地帶所准許的總地積比率 0.4 倍是根據以下原則計算和分配：(i) 首先把地政總署於二零一零年按總綱發展藍圖核准的總樓面面積(即 6 763.12 平方米)撥作第一部分；(ii) 接着把該地段建屋權所容許的餘下總樓面面積(即 1 912.88 平方米)撥作第二部分；(iii) 最後把「綜合發展區」地帶所容許的餘下總樓面面積(即 1 368 平方米)撥作第三部分。

48. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，根據原址換地的機制，土地補價是按土地的增值加以評估，所考慮的相關因素包括發展成本、合理的發展利潤、地契及法定條文(例

如分區計劃大綱圖)施加的限制等。換地申請如涉及尚未批出的政府土地，一般的考慮準則會包括有關政府土地可否合理地進行獨立轉讓或發展、是否沒有可預見的公共用途，以及政府在財政收益上是否沒有損失等。

擬議發展的擬議布局設計及小區(b)

49. 一名委員不反對這宗申請，但認為有必要施加一項規劃許可附帶條件，納入規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對房屋布局設計欠妥、園景美化空間、休憩用地及綠化地帶等方面的關注。

50. 一名委員關注小區(b)的擬議公眾休憩用地／園景區會否是一個由康樂文化事務署(下稱「康文署」)管理的公園，或只是一塊不會由任何部門積極管理及維修保養的政府土地。就這方面，委員剛知悉該小區(b)的擬議公眾休憩用地／園景區是根據該大綱圖的要求而提供，並建議由相關政府部門負責長期管理及維修保養。

51. 由於備悉小區(b)的園景設計總圖只作指示用途，而位於政府土地的小區(b)的擬議公眾休憩用地／園景區不會由申請人負責發展、管理及維修保養，亦不會由康文署接手建造、管理及維修保養，一名委員關注小區(b)現時未符理想的狀況將不會得到改善。這並不符合把「綜合發展區」地帶作綜合發展的意向。另一名委員表示同意。

52. 鑑於委員對小區(b)的管理及維修保養表示關注，若干委員建議在未就這宗申請作出決定前，先要求申請人及相關政府部門提交進一步的資料，述明小區(b)的詳細建議和改善措施。另一些委員備悉小區(b)所在的尚未批出的政府土地上現有樹木、植被及與先前錦田河治理工程相關的河曲。委員並獲悉發展局頒布在私營發展項目闢設公眾休憩用地的規定不適用於涉及私人住宅發展的這個個案。委員進一步知悉康文署已清楚表明不會負責接手建造、管理及維修保養擬議的公眾休憩用地／園景區。有鑑於上述各點，委員認為申請人和相關政府部門已清楚表明其立場，故不大可能就小區(b)提交進一步的資料。

[陳福祥博士於此時到席。]

53. 主席接着撮述委員的意見；委員普遍不反對這宗申請，但對小區(b)的管理及維修保養提出關注。由於小區(b)位於尚未批出的政府土地，小組委員會同意應要求相關政府部門研究小區(b)的管理及維修保養事宜，包括必要的改善措施。小組委員會亦要求規劃署在進行下一輪「綜合發展區」檢討工作時審視這個「綜合發展區」地帶，尤其是有關小區(b)日後劃設的土地用途地帶。

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。有關規劃許可有效期至二零二二年四月二十日止；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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 按經修訂的交通影響評估的建議，設計及落實道路改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展設計及提供車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告提出的排水建議及緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 為接駁至公共污水渠或闢設場內污水處理設施而提交最新的排污影響評估報告，有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (g) 提交最新的噪音影響評估報告，並落實報告提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交土地污染評估報告並在建造工程施工前落實報告所建議的土地污染補救措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 提交評估報告，以評估與擬議的北環線項目為鄰所產生的問題，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 提交連分期施工建議的落實發展時間表，以配合為擬議發展而建的大型基建設施的完工時間，而有關計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 設計及提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，有關情況須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/775

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1938 號(部分)、第 1939 號(部分)、第 1940 號(部分)及第 1941 號(部分)臨時露天存放小型屋宇發展所需的建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/775 號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬臨時露天存放小型屋宇發展所需的建築材料，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，因為擬議用途包括存放如沙粒等易生塵埃的建築材料，而申請地點附近有易受影響的用途(最接近的距離申請地點南面約 20 米)，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人未有提供資料說明為何無法在位於申請地點東南面劃為「露天貯物」地帶的地方覓得合適的地點用作擬議用途。申請用途與申請地點四周主要用作住宅構築物／民居和空地／荒地的土地用途不相協調。此外，環保署署長不支持這宗申請。申請用途不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 4 類地區，過往未有獲批給許可作露天貯物用途，而政府部門對這宗申請提出負面意見。申請人未能證明擬議用途不會對環境有負面影響，因此小組委員會不應從寬考慮這宗申請。小組委員會曾拒絕有關「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例；倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為擬議用途與申請地點四周主要用作住宅構築物／民居和空地／荒地的土地用途不相協調。申請地點過往從未獲批給規劃許可，而政府部門對發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區造成環境滋擾；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為其他同類申請立下不良先例，令這部分「鄉村式發展」地帶內的同類申請激增。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/776 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2901 號(部分)、第 2902 號(部分)、第 2904 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)及第 2911 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料及汽車零件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-PH/776 號)

簡介和提問部分

59. 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) 為作臨時露天存放建築材料及汽車零件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。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的發展建議。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長

遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，因為申請地點位於第 3 類地區，曾就同一用途獲批給規劃許可；自先前獲批給規劃許可以來，申請地點的規劃情況沒有重大轉變；而且當局先前就批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行。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，以解決對可能造成環境滋擾的關注，或回應其他政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請和申請地點附近的多宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，由二零一八年六月二十日至二零二一年六月十九日止，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的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的建築物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及植物；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月二十日或之前)提交排水安排及申請地點現有排水設施的記錄，而有關安排及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年八月一日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月二十日或之前)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(即在二零一九年三月二十日或之前)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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

62. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/232 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路
第 114 約地段第 1415 號
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/232A 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為在附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。路政署總工程師／新界西表

示連接申請地點與錦上路的通道屬廣深港高速鐵路範圍，尚未向公眾開放，而擬議用途應在通道移交地政總署或其他部門後運作。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調，並可為附近地區的居民提供服務。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。當局建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或處理其他政府部門的技術要求。至於路政署總工程師／新界西對通道的意見，申請人表示相關通道向公眾開放後擬議用途才會運作。小組委員會已批准先前同類停車場用途的申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估也適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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，為期三年，至二零二一年四月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車拖頭／拖架在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)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)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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(k)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。」

66. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/363

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 830 號及第 831 號、第 105 約地段第 397 號(部分)及第 401 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/363 號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十六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，以回應渠務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

68. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/364

在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 96 約地段第 444 號 C 分段餘段(部分)、
第 445 號 B 分段、第 450 號餘段(部分)及
第 451 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時貨櫃車修理場(保養及修理)
連附設危險品(柴油)露天存放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/364 號)

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應機電工程署的意見。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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問，她於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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分 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/512B 號)

簡介和提問部分

71. 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) 擬經營的批發行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，因為《香港規劃標準與準則》視「批發行業」用途為「零售」用途，而根據《運輸策劃及設計手冊》，「零售」用途的行程產生量較「工業」用途為多，並認為須評估改變用途所造成的交通影響，例如交通路口的容量、上落客貨區範圍及行人服務水平等，並須就有關用途施加適當的管制，以免對交通造成累積的不良影響。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，該署並沒有批給在有關處所面向鳴琴路一面闢建出入口的許可。倘為了不妨礙落實該處所作工業相關用途的長遠用途而批給為期三年屬臨時性質的許可，則工業貿易署署長對這宗申請沒有意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途雖然並非完全符合「工業」地帶的規劃意向，但可以應付區內對這類用途的需求。工業貿易署署長對這宗為不妨礙落實「工業」地帶的長遠規劃意向而批給為期三年屬臨時性質規劃許可的申請沒有意見。雖然如此，運輸署署長對這宗申請有保留，因為擬議用途所衍生／吸引的行程量及泊車需求，較原來的「工業」地帶高出很多，而且擬議用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人沒有提交進一步資料，以供評估交通路口容量、上落客貨區範圍及行人服務水平等方面的交通影響。

72. 鑑於申請人表示有關處所只會用作陳列室而不會向顧客直接提供貨品，一名委員詢問這樣會否令車流增加。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應說，根據運輸署署長的意見，擬議用途所產生的行程量會較工業用途為高。根據運輸署署長的意見，申請人應提交改變用途後交通路口容量、上落客貨區範圍及行人服務水平等方面的資料，以供評估交通影響，但申請人並沒有提交這些資料。

73. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生補充說，考慮到這宗申請所建議的用途改變屬永久性質，申請人須提交有關資料以供評估交通影響。由於申請人沒有提交這些資料，運輸署對這宗申請有保留。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。拒絕這宗申請的理由如下：

「擬在有關處所經營的批發行業不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請人未能證明擬議用途不會對交通造成負面影響。」

議程項目 18

第 16A 條申請

[閉門會議]

A/TM-LTY Y/273-1 擬延長展開在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段及毗連政府土地進行擬議的住宅發展(分層樓宇)的期限，為期四年，至二零二二年十月十七日止(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/273-1 號)

75. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司仲英有限公司提交，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問。申請地點有部分會侵進香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署在新慶路的已規劃公營房屋發展項目。以下委員已就此議項申報利益：

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

- 侯智恒博士 — 目前與房委會有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及房委會有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及房委會有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

76. 小組委員會備悉符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於主席、關偉昌先生、侯智恒博士及伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席，而由於張國傑先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。副主席張孝威先生此時接手主持會議。

[主席、關偉昌先生、侯智恒博士和伍穎梅女士此時暫時離席。]

77. 秘書報告而委員備悉，秘書處收到申請人的代表及法律代表發出的三封信函，日期分別是二零一八年四月十七日和二零一八年四月十九日，內容是就申請延長展開有關發展的期限提出進一步理據和法律事宜。該三封信函的複本已在席上提交，供委員參閱。

78. 副主席請各委員留意申請人的法律代表所提出的法律事宜。由於小組委員會的決定可能會受到法律挑戰，委員認為應在考慮有關申請前就這些事宜尋求法律意見。

79. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，讓秘書處在小組委員會考慮有關申請前，有時間就信函提出的法律事宜尋求法律意見。

[主席、侯智恒博士及伍穎梅女士此時返回席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/348 擬在劃為「綠化地帶」的屯門第 130 約地段第 2447 號 D 分段餘段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/348 號)

簡介和提問部分

80. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 VI。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向和規劃用途，而且與「綠化地帶」的景觀特色不協調。批准這宗申請或會為同類申請立下不良先例。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由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 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但是這宗申請所涉地段有部分地方(約佔 60.7 平方米)屬可建屋類別，可以發展屋宇，而且擬建的新界豁免管制屋宇的有蓋部分

面積與屬可建屋類別地段的面積相同。因此，這宗申請或許應獲特殊處理和從寬考慮。擬議發展沒有違反城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展的規模、設計和布局並非與周圍地區不相協調。基於類似的考慮因素，擬議發展亦大致符合「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」。曾有一宗作相同用途的先前申請於二零一一年獲小組委員會批准；由於規劃情況並無重大改變，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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，但是擬議發展並不涉及砍伐樹木，而且小組委員會先前已考慮有關的特殊情況，就申請地點作相同的用途批給規劃許可。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年四月二十日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的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。」

83. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/52 在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗下白泥第 135 約地段第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號、第 76 號(部分)、第 77 號(部分)及第 78 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/52 號)

簡介和提問部分

84. 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) 作臨時康樂用途(釣魚場)，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但申請地點的現有魚塘不會受到有關用途的負面影響，而且漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。有關用途與周邊主要是魚塘、農地、民居、荒地及樹羣的土地用途並

非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而當局亦已建議就這宗申請加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何潛在的環境問題，或處理相關政府部門所關注的技術問題。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前相同用途申請及同一「海岸保護區」地帶內兩宗作類似用途的同類申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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，至二零二一年四月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內用作遮隔而栽種的現有植物，包括樹和灌木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月二十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，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(e)、(f)或(g)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。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/59 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(乙類)2」地帶和「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約
地段第 2959 號(部分)、第 2963 號(部分)、
第 2970 號(部分)、第 2988 號(部分)、
第 2989 號餘段(部分)、第 2991 號餘段(部分)、
第 2992 號餘段、第 2993 號、第 2994 號、
第 2995 號、第 2996 號、第 2997 號、
第 2998 號、第 2999 號(部分)、
第 3000 號餘段(部分)、
第 3073 號 A 分段(部分)、第 3073 號餘段、
第 3076 號(部分)、第 3077 號(部分)、
第 3078 號(部分)、第 3079 號、第 3080 號、
第 3081 號、第 3082 號 A 分段、
第 3082 號 B 分段、第 3083 號、第 3084 號、
第 3085 號(部分)、第 3086 號(部分)、
第 3087 號(部分)、第 3088 號 A 分段、
第 3088 號 B 分段(部分)、第 3089 號、
第 3090 號、第 3091 號、第 3096 號(部分)、
第 3098 號 A 分段(部分)、
第 3098 號 B 分段(部分)、
第 3098 號 C 分段(部分)、
第 3098 號 D 分段(部分)、第 3098 號 E 分段、
第 3098 號 F 分段及第 3098 號餘段和
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/59 號)

簡介和提問部分

88. 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) 有關的臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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。雖然所申請的用途不符合「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區有關部分的落實時間表尚在擬訂，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對把申請地點用作為期三年的臨時用途不表反對。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內。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並證明屬實的環境投訴，規劃署亦已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或相關政府部門的技術要求。作露天貯物和物流中心用途的先前申請和在同一「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「休憩用地」地帶內的同類申請均獲小組委員會批准。

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，至二零二一年四月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、輪胎修理、車輛修理、貨櫃修理及工場活動；
- (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以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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(即在二零一九年一月二十日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(g)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(e)、(f)、(h)、(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。」

91. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/61 擬在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗新生村第 124 約地段第 1225 號關設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 噸的貨車)連附屬收費處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/61 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 噸的貨車)連附屬收費處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為以申請地點二零一五年的航攝照片與實地照片對比，可見景觀上已出現重大的負面影響。申請地點原本綠草如茵，樹木灌叢茂密，如今全被移除並已平整土地。沒有資料證明平整後的地面水平高度與鄰近地區相協調，而建議補種的 41 棵矮小樹木，亦不能補償失去的景觀資源和景貌。倘批准這宗申請，會立下不良先例，累積影響所及，會導致整體鄉郊景貌質素下降，並會損及「休憩用地」地帶的完整。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由一羣村民及一名個別人士

士提交，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這部分洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂中，而申請地點的「鄉村式發展」部分內亦沒有已經批出或正在處理的興建小型屋宇申請。土木工程拓展署新界西拓展處處長及康樂及文化事務署署長不反對把申請地點用作為期三年的臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與四周以住用民居／構築物為主的用途並非不協調，而且不大可能對周邊地區的交通、環境及排水造成重大的負面影響。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，但申請地點劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的部分，先前在《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/10》是劃為「住宅(丁類)」地帶，而該地帶的意向是供作發展用途。此外，申請人在有關申請中已提交擬議景觀設計圖。當局建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門對景觀的關注及其他技術要求，並盡量減少對四周發展的潛在環境影響和滋擾。小組委員會曾經批准一宗在同一「鄉村式發展」地帶內作公眾停車場的同類申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二一年四月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 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停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機留意申請地點通道的行人安全；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行汽車拆件、汽車修理、洗車、汽車美容服務或其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交經修訂的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實經

修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的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。」

95. 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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1088 擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山上白泥村第 128 約地段第 347 號 A 分段及第 347 號餘段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-HTF/1088 號)

96. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年三月二十九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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/311 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1564 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/311 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

99. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/885 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村
第 121 約地段第 1562 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/885 號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十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。

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/886 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地作臨時食肆(持牌餐廳設置露天座位)用途的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/886 號)

簡介和提問部分

102. 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) 為批給作臨時食肆(持牌餐廳設置露天座位)用途的規劃許可續期一年；
- (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一年。所涉露天座位附屬於一幢住宅建築物地下的一間持牌餐廳，與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向並無牴觸，與附近的土地用途亦並非不相協調。由於其規模細小，故不大可能會對附近地區的行人交通、排水及環境造成重大的負面影響。此外，環境保護署署長於過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，而食物環境衛生署署長於過去十二個月亦無收到關於申請地

點的投訴。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批給先前的規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大轉變；先前所批申請的所有規劃許可附帶條件已獲履行；以及所申請為期一年的許可有效期與先前許可的有效期相同。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

103. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 知悉自二零一二年起，申請地點涉及六宗先前獲批准作相同用途的申請，而規劃情況至今並無重大改變，一名委員認為可容許較長的規劃許可有效期或建議申請人申請為期較長的規劃許可，以便簡化處理日後續期申請的行政工作。

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一八年五月十二日至二零一九年五月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時三十分至上午九時在申請地點作業；以及
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

106. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/887 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村
第 124 約地段第 2734 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/887 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以配合區內對這方面的需求。由於申請地點並無已知的長遠發展計劃，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。申請用途及其發展規模與周邊的用途並非不相協調，預期不會對周邊地區的環境、交通、景觀和排水造成嚴重的負面影響。規劃署已建

議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對周邊地區可能造成的滋擾，或回應相關部門所提出的技術要求。先前兩宗在申請地點作相同用途的申請已獲小組委員會批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。雖然該兩宗規劃許可分別因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，獲批准的發展尚未展開。對比先前的申請，這宗申請是由不同的申請人提交，而申請人亦已提交美化環境及保護樹木、排水及消防裝置建議。小組委員會可從寬考慮這宗申請。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年四月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養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(即在二零一八年十月二十日或之前)，落實已獲接納的保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)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)、(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。」

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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/888 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2366 號餘段、第 2367 號及第 2386 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械及材料和關設汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/888 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料和關設汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。該臨時用途與「未決定用途」地帶一般旨在作露天貯物用途的規劃意向沒有牴觸。雖然申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上的「地區休憩用地」、「鄰舍休憩用地」和顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處長均不反對這宗申請。批准這宗臨時性質的申請不會妨

礙該區的長遠發展。所申請的用途與周邊作同類用途的地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，而且在二零一七年收到一宗關於申請地點並證明屬實的環境投訴，但環保署署長表示，在實地視察時，並沒有聞到臭味，其後數次視察亦未見有噴漆活動。申請人沒有建議在申請地點進行噴漆活動。規劃署已建議在規劃許可中加入相關的附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾或有關政府部門的技術規定。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請，亦曾批准申請地點附近一帶作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年四月二十日止，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，不得在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，不得在星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行噴漆活動；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月二十日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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(即在二零一九年一月二十日或之前)，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)或(g)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)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

- (n) 在有關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。」

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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/889 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 1198 號 E 分段(部分)
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/889 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。該臨時用途與「未決定用途」地帶大致作露天貯物用途的規劃意

向並無抵觸。雖然申請地點在元朗南建議發展大綱圖上位於劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及顯示為「道路」的地方內，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長對這宗申請不表反對。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途與所涉「未決定用途」地帶內的周邊土地用途並非不相協調。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。規劃署已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和相關政府部門對技術事宜的關注。小組委員會曾批准涉及申請地點的一些先前申請和申請地點附近多宗作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。

116. 雖然過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，但一名委員指出，唐人新村區的棕地作業日多，區內的環境質素可引起關注。

117. 主席在回應時表示，棕地作業常見於唐人新村區，尤以沿公庵路近大棠一帶為甚。政府已展開《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》，為善用棕地作出長遠的規劃。倘有任何環境方面的投訴，環保署署長會按既定的做法跟進。

商議部分

118. 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，至二零二一年四月二十日止，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，不得於下午九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修理、拆卸及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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(即在二零一九年一月二十日或之前)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(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；
- (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)、(i)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

119. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/243 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗橫洲楊屋村第 123 約政府土地經營臨時商店及服務行業(小型便利商店)及公眾停車場(只供電單車停泊)(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/243 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(小型便利商店)及公眾停車場(只供電單車停泊)，為期六年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署元朗地政專員表示，申請地點位於政府土地，當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地，以及未經政府事先批准不得佔用政府土地。申請地點須經由政府土地才能通往宏樂街，或可考慮作獨立轉讓。地政總署一般不會處理不合法佔用未批租土地的規範化申請，以便合理地獨立轉讓。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 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請人申請為期六年的臨時規劃許可，但現有的構築物是以磚建成。申請人無法證明擬議發展確屬臨時性質。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶內的土地應預留作興建小型屋宇之用，批准這宗申請，會影響可用作發展小型屋宇的土地供應。申請地點完全由政府土地組成，以及地政總署不會處理不合法佔用未批租土地的規範化申請，以便合理地獨立轉讓。申請人未能證明有合理機會可使用所需的政府土地以落實擬議用途。這宗申請涉及違例構築物及非法佔用地政總署可能會考慮作獨立轉讓的政府土地。批准這宗申請會發出錯誤信息，以為政府不會對政府土地上的違例構築物作出追究，以及立下不良先例，引來區內的其他同類發展。累積影響所及，會妨礙「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的土地供應。小組委員會曾拒絕一宗涉及部分申請地點的先前申請(為期六年作同類臨時商店及服務行業用途)，自拒絕先前的申請以來，規劃情況並沒有重大改變。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有合理機會可使用所需的政府土地以落實擬議用途；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內同類發展立下不良先例。累積影響所及，會妨礙「鄉村式發展」地帶作小型屋宇發展的土地供應。」

[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、黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 31

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/586-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗錦田第 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

123. 秘書報告，有關申請於二零一八年三月二日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(j)項的限期為二零一八年四月十三日。城市規劃委員會於二零一八年四月六日(即在履行規劃許可附帶條件(j)項的指定期限屆滿前六個工作天)，接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(j)項的期限延長六個星期，至二零一八年五月二十七日止。建議不考慮有關申請，因為履行規劃許可附帶條件(j)項的限期已於二零一八年四月十四日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

124. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/753-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗八鄉第 111 約
地段第 3037 號 A 分段、
第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號及
第 3040 號(部分)和毗連政府土地

125. 秘書報告，有關申請於二零一七年十月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(g)項及(h)項的限期分別為二零一八年四月十三日及二零一八年七月十三日。城市規劃委員會於二零一八年四月十三日(即在履行規劃許可附帶條件(g)項的指定期限屆滿前最後一個工作天)，接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(g)項及(h)項的期限延長兩個月，分別至二零一八年六月十三日及二零一八年九月十三日止。建議不考慮有關申請，因為履行規劃許可附帶條件(g)項的限期已於二零一八年四月十四日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

126. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

127. 餘無別事，會議於下午一時二十分結束。