

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年十二月四日下午二時三十分舉行的
第 546 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

簡兆麟先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

邱榮光博士

黎慧雯女士

李美辰女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年十一月二十日第 545 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」)二零一五年十一月二十日第 545 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

[陳永堅先生此時到席。]

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

[高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LWKS/1 擬在劃為「農業」地帶的
大嶼山下羗山村第 311 約地段第 129 號
興建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LWKS/1 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞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) 擬興建八幢屋宇(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 8 段。政府部門的意見撮述如下：
 - (i) 地政總署離島地政專員反對這宗申請，因為申請地點在認可鄉村(即下羗山村)的「鄉村範圍」外，而且對於小型屋宇政策未有涵蓋但要求准許發展擬議新界豁免管制屋宇的換地申請，地政總署不會受理；
 - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方用作農業活動，部分地方植物茂生，具復耕潛力。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點鄰近水道，前往申請地點

須穿越有植被的地方，但申請人沒有提供資料，說明擬議的發展對水道和樹木可能造成的影響；

[袁家達先生此時到席。]

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議的發展與該區的鄉郊環境極不協調。此外，為擬議的發展關設的車輛通道對申請地點以外地方的景觀可能會有不良影響；
 - (iv) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可以很大。不過，暫可容忍興建該八幢新界豁免管制屋宇；以及
 - (v) 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，收到 15 份公眾意見書，分別來自離島區議員余漢坤先生、大澳鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、大澳環境及發展關注協會、長春社、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和個別人士。除了余漢坤先生表示申請人應澄清有關發展的詳情和要求延長諮詢期外，其餘 14 份公眾意見書均表示反對，理由主要是這宗申請偏離「農業」地帶的規劃意向；對鄰近的河溪和周邊的自然環境有不良影響；有關發展會直接令耕地減少；建築工程和關設通道和水管須穿越「農業」地帶或「綠化地帶」，破壞四周的景觀；擬議的發展與該區供佛教徒和誦經者靜修的環境並不協調；批准申請會為同類申請立下不良先例。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；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。擬興建的八幢新界豁免管制屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點有部分地方用作農業活動，部分地方有復耕潛力。漁護署署長不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長，亦對這宗申請有些保留，因為擬議的發展與該區的特色極不協調，而且因擬議的發展而闢設的車輛通道，亦可能會對申請地點以外地方的景觀有不良影響。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於下羗山村的「鄉村範圍」外，遠離村落。申請地點附近的地方，並沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他擬在該「農業」地帶發展新界豁免管制屋宇的同類申請激增。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致農地減少，該區整體的鄉郊環境質素下降。至於公眾的意見，上文的規劃評估和政府部門的意見也適用。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場，以便作農業用途，並且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。申請書並沒有提出規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請書沒有提供資料，證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的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，會導致農地減少，該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士出席會議，解答委員的提問。林女士此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/248 在劃為「綠化地帶」及「康樂」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/248 號)

6. 秘書報告，申請地點位於西貢蠔涌。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶在西貢擁有一間店舖。委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十一月二十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。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兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 5 及 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/56 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 457 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/57 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 456 號 A 分段及第 457 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/DPA/NE-TT/56 及 57B 號)

9. 秘書報告，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質類似，申請地點十分接近，位於同一「非指定用途」地區內，而且其簡介亦載於同一份文件內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

10. 小組委員會備悉，該等申請人的代表於二零一五年十一月二十日要求再延期兩個月才考慮這兩宗申請，以便預備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是該等申請人第三次要求延期。

11. 經商議後，小組委員會決定按該等申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待該等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該等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。若該等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該等申請人，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。由於這兩宗申請已第三次延期，小組委員會同意告知該等申請人，小組委員會已給其合共六個月時間(包括先前兩次延期)準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[黃令衡先生此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/59 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 3 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/59 號)

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十一月十八日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，因需要額外時間準備進一步資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見及關注的問題。這是申請人第三次要求延期。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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。由於這是這宗申請第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共六個月時間(包括先前的延期)準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，並不會批准再延期。

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/67 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘第292約地段第79號F分段、第80號A分段、第82號A分段及第83號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/68 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘
第292約地段第79號D分段、第82號C分段及
第83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/DPA/NE-TT/67及68號)

14. 秘書報告，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第16條申請性質類似，申請地點十分接近，位於同一「非指定用途」地區內，而且其簡介亦載於同一份文件內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

15. 小組委員會備悉，該等申請人的代表於二零一五年十一月十七日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，以便有時間預備進一步資料(包括圖則和報告)，回應相關政府部門所提出的意見。這是該等申請人首次就這兩宗申請要求延期。

16. 經商議後，小組委員會決定按該等申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待該等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該等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。若該等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該等申請人，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、大埔及北區劉志庭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/544 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 701 號餘段(部分)關設臨時私人停車場(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/544 號)

17. 小組委員會備悉文件英文版第 6 頁的替代頁已於二零一五年十二月三日分發給委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，撮錄如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為該停車場的擬議進出口通道會侵進毗鄰地段(即第 19 約地段第 696 號餘段)及一塊撥給渠務署總工程師／工程管理至二零一七年八月二十八日的撥地(即簡易臨時撥地編號 1380)的部分地方。該塊撥地乃供渠務署進行排水工程計劃，即工務計劃項目第 4332DS 號－林村谷污水收集系統－大埔社山(餘下部分)、新塘、禾寮、寨廸及梧桐寨鄉村污水收集系統。申請人無權把其他私人

地段及渠務署的簡易臨時撥地用作進出口通道；

- (ii) 從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為連接申請地點和社山路的擬議通道並未經規劃，而由於擬議通道侵進政府土地，因此或須考慮採取《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的程序。此外，擬議通道位於一個現有的讓車處，從交通工程的角度而言，並不可取。渠務署的承建商現時把申請人擬設車輛通道的部分地方用作興建泵房，而渠務署總工程師／工程管理已提醒有關安排(即使只是暫時通道)並不可取，應作出補救，而有關補救安排須符合運輸署的要求；
- (iii) 路政署總工程師／新界東認為，有關建議影響由路政署維修保養編號 7NW-A/F100 的斜坡及編號 EB5954 的燈柱。另外，有關的車輛通道侵進一個讓車處，或會影響由路政署維修保養的社山路的運作；
- (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為有關的停車場侵進景觀質素良好的有關「農業」地帶。批准這宗申請或會立下不良先例，促使「農業」地帶內有更多發展，以致改變該地帶的景觀特色。有關停車場的範圍應局限在「鄉村式發展」地帶內；以及
- (v) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。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，收到八份公眾意見書，當中有一份來自林村鄉公所，表示支持這宗申請，原因主要是該村缺乏泊車位。其餘的七份意見書中，有兩份來自世界自然基金會香港分會、一份來自綠色力量、兩份來自創建香港和兩份分別來自兩名個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要包括這宗申請不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向；對交通、景觀、生態及環境、水浸風險管理和「具特殊科學價值地點」的完整有負面影響；植物會被清除和申請地點涉嫌有「先破壞，後建設」的情況；以及為同類申請立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分地方(約 93%)劃為「鄉村式發展」地帶，有部分(約 7%)則劃為「農業」地帶。擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。地政總署大埔地政專員及漁護署署長均不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，而申請人提交的排水建議亦未獲渠務署總工程師／新界北接受。同一「鄉村式發展」地帶內曾有一宗涉及私人停車場的同類申請(編號 A/NE-LT/511)，所涉位置在申請地點南面社山路的另一邊。該宗申請在二零一四年八月八日被小組委員會拒絕。批准這宗申請會立下不良先例，促使該「鄉村式發展」地帶內有更多發展，改變該區的景觀特色。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。對於公眾的意見，上文所述的規劃評估和政府部門的意見已作相關回應。

19. 主席詢問，申請人有否就申請地點包括小部分劃為「農業」地帶的地方提出任何理據。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，申請人沒有提供此等資料。該小片土地很可能是由「祖堂」擁有。

20. 主席詢問，部門所關注的問題是否主要是擬設停車場的進出口通道，以及可否在規劃許可加入附帶條件以解決有關問題。劉志庭先生表示，該停車場的擬議通道會侵進一個現有的讓車處，從交通工程的角度而言，並不可取。此外，渠務署的承建商現時把申請人擬設車輛通道的部分地方用作興建位於申請地點毗鄰的泵房。運輸署儘管知悉該泵房的建築地盤現時的通道安排屬臨時性質，但認為倘小組委員會批准這宗申請，兩條通道的位置會十分接近，從交通的角度而言，這情況並不可取。劉先生表示，關於擬設停車場的進出口通道的技術問題，待渠務署的排污工程計劃於二零一六年竣工後可予解決，因為屆時該區的交通情況得以確定。

商議部分

21. 主席關注航攝照片所顯示社山路沿路有違例泊車位的問題。他認為，若交通問題得以解決，擬設的臨時停車場可紓緩泊車問題。委員大致認同主席的看法，並同意規劃署可向申請人轉達，若擬設停車場的進出口通道的技術問題得以解決，而劃為「農業」地帶的小片地方被剔出申請地點的範圍，則小組委員會或會從寬考慮這宗申請。

22. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

「(a) 擬設的臨時私人停車場不符合該區「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；也不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 擬就有關停車場關設的車輛通道在社山路現有的避車處，從交通工程的角度而言，這建議不可接受。」

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/554 擬在劃為「農業」地帶的大埔大芒輦村
第 8 約地段第 298 號 B 分段第 1 小分段餘段及
第 298 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/554 號)

23. 小組委員會得悉文件英文版第 8 和 9 頁的替代頁已於二零一五年十二月三日發送給各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和附近地方有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。若批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可能會很大。不過，由於只興建一幢小型屋宇，故可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為村屋的發展有向大芒輦的「鄉村式發展」地帶以外範圍擴散的趨勢。批准這宗申請，可能會鼓勵更多同類申請，令周邊地區的景觀特色改變，預料對景觀會有很大的影響。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。環保觸覺、創建香港和一名個別人士都反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交影響評估報告；附近的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及對交通、視覺效果、景觀和環境會有不良影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶內仍有供發展小型屋宇的土地可用，可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。對於這宗申請，漁護署署長不表支持，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署長則有保留。申請地點位於上段間接集水區。水務署總工程師／建設及環境保護署署長都不反對這宗申請，但申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠。小組委員會於二零一五年五月八日拒絕了一宗涉及相同用途的先前申請(編號 A/NE-LT/536)，而自「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」於二零零零年首次頒布以來，有九宗在同一「農業」地帶內的同類申請被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回。批准這宗申請，可能會鼓勵更多同類申請，令周邊地區的景觀特色改變。關於公眾的意見，上文的規劃評估和政府部門的意見已作出相關回應。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

- 符展成先生 — 目前與艾奕康公司及弘達公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動；

28. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在討論此議項時暫時離席。由於符展成先生及黃仕進教授並無參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (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。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」)收到五份來自個別人士的公眾意見書，他們反對這宗申請，理由主要是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；對交通造成負面影響；以及為「綠化地帶」內的其他發展立下不良先例；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。申請地點有部分劃為「政府、機構或社區」地帶(約 65%)，部分則劃為「綠化地帶」(約 35%)。雖然擬設的公眾停車場不符合「綠化地帶」的規劃意向，但與周邊地區的鄉郊特色協調。闢設公眾停車場可應付交通及旅客量的預期增長，有助推動大埔區議會的社區重點項目計劃，進一步改善林村許願廣場的旅遊配套設施。擬設的公眾停車場可供區內居民、外來訪客和前往附近康樂設施的人士使用。這宗申請大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展不涉及大規模清除現有天然植被，亦不會令現有或計劃提供的基礎設施，例如排污、道路及供水設施負荷過度。申請地點部分範圍涉及同一申請人先前一宗獲小組委員會於二零零八年批准的申請(編號 A/NE-LT/384)，申請用途亦相同。自該宗申請獲批以來，規劃情況至今沒有重大改變。至於公眾意見，上文所載的規劃評估和政府部門的意見亦相關。

30. 一名委員詢問如批出規劃許可後有貨櫃車停泊在有關停車場，是否可採取執管行動。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，如這宗申請獲小組委員會批准，民政事務總署會負責管理和監察該公眾停車場的運作。劉志庭先生根據文件繪圖 A-2，表示申請人所提交的設計圖顯示停車場內會有約 100 個私家車泊車位，幾乎佔去申請地點全部範圍，故無剩餘空間停放重型車輛。對於該名委員提出的關注事項，主席表示地政總署大埔地政專員向申請人批出有關公眾停車場的短期租約時，可在短期租約的條件內清楚訂明申請地點不得停放貨櫃車。地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生補充說，把土地撥給民政事務總署時，可以清楚說明有關停泊貨櫃車的限制。

31. 一名委員得悉林村於過去多年來有不少文化項目及活動舉行(如文件附錄 I 表 2 所示)，並詢問有關區內居民及社區對擬設停車場的意見。劉志庭先生表示，就有關建議諮詢大埔區

議會時，該區議會表示支持，因為公眾停車場可進一步改善林村許願廣場的旅遊配套設施。主席詢問有關所收到的公眾意見，劉志庭先生回應說，提意見人並非林村居民。主席表示，一個適當的公眾停車場可為區內活動提供支援，亦有助管理區內交通。

32. 劉志庭先生回應該名委員的提問時澄清，申請地點北鄰的地方現正用作停泊車輛，而北面稍遠處的土地則植被茂密。

商議部分

33. 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二零一九年十二月四日止；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) 設計並設置車輛出入口、泊車和上落客貨設施，而有關設計及設施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；
- (d) 提出並落實預防措施，以避免集水區的水質受到污染，而有關措施和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 如發現有關的停車場用途造成污染，須即時將之關閉，以待申請人實施補救措施，而實施情況必須符合水務署署長的要求。」

34. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/561 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約地段
第672號G分段餘段、第672號H分段第1小分段、
第673號A分段餘段、第673號B分段、
第674號A分段第1小分段及
第674號A分段第2小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/561號)

A/NE-TK/562 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約地段
第672號F分段第1小分段、
第672號G分段第1小分段、第672號J分段、
第673號A分段第1小分段及毗連政府土地
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/NE-TK/562號)

35. 秘書報告，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請的性質類似，而且申請地點彼此鄰近，都是位於同一個「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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 9 段和附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但表示可容忍興建這兩幢小型屋宇。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，每宗申請各收到三份公眾意見書。創建香港、世界自然基金會香港分會和一名個別人士表示反對這兩宗申請，理由主要包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點的植物被清除，懷疑該處有「先破壞，後建設」的情況；沒有進行影響評估；以及有關發展會對交通、消防安全、排水、景觀、排污和環境造成負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然山寮的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地，可以應付尚未處理的小型屋宇申請，但不能完全滿足日後的小型屋宇需求。這兩宗申請大致上符合「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」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍各有超過 50% 在山寮的「鄉村範圍」內，而且位於集水區內的擬建小型屋宇的渠管可以接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。兩個申請地點位於山寮「鄉村範圍」的東面邊緣，都是長有雜草的荒廢農地，沒有明顯的植被。自小組委員會於二零一三年批准三宗先前的規劃申請(編號 A/NE-TK/423、463 和 474)以來，兩個申請地點的情況沒有重大轉變。此外，由於有 22 宗涉及同一「農業」地帶在申請地點附近的同類申請，在二零一零至二零一五年期間獲小組委員會批准，批准這兩宗申請符合小組委員會先前的決定。對於公眾意見，上述的規劃評估和政府部門的意見亦適用。

37. 主席要求地區規劃處向委員簡介有關擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的資料，以及劃設擴大後的「鄉村式發展」地帶的界線時所考慮的規劃因素，又提到新劃設的界線與山寮的「鄉村範圍」並不一致。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生表示，擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的修訂事宜在大約一年前刊憲。該地帶擴大後的範圍至上／下段間接集水區之間的分界線為止，因為水務署關注集水區的水質，因此不支持把「鄉村式發展」地帶擴大至下段間接集水區的範圍內。不過，水務署不反對透過規劃申請機制，按個別情況考慮下段間接集水區範圍內的擬建小型屋宇申請。在夾於「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」之間的狹長型「農業」地帶內，先前已有不少小型屋宇申請獲小組委員會批准。

38. 一名委員詢問，為何在文件的航攝照片(即圖 A-3)不能識別圖 A-2b 所示的已獲批准小型屋宇申請的地點。劉志庭先生解釋，雖然該區有很多小型屋宇申請先前已獲小組委員會批准，但是至今仍未有小型屋宇落成，因為地政總署仍在處理有關的小型屋宇批地申請。

39. 劉志庭先生回應一名委員的查詢。他提述文件的航攝照片，表示申請地點南面的植被先前曾被清除，但又逐漸長出植被。不過，申請地點沒有發現有人填土的情況。

商議部分

40. 主席表示，山寮的「鄉村式發展」地帶已擴大，而且該「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇。不過，仍有涉及該「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請提交小組委員會考慮；他對此情況表示關注。委員備悉地政總署大埔地政專員正在處理的小型屋宇批地申請，所涉位置包括在該「鄉村式發展」地帶內外的地點，當中有部分已獲小組委員會給予規劃許可，另有部分則根據新界小型屋宇政策不獲地政總署支持，因為有關的申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外。

41. 一名委員表示關注，倘批准這兩宗申請，或會為「農業」地帶內的同類申請立下先例。主席提述文件的圖 A-2b，指小組委員會先前已批准不少位於這兩宗申請相關地點附近的小型屋宇申請，並請委員留意這一點。

42. 一名委員提出疑問，指不清楚應否批准申請編號 A/NE-TK/561 的申請，因為有關的小型屋宇覆蓋範圍似乎大部分是在「鄉村範圍」外，但當局解釋時卻指擬建的小型屋宇的覆蓋範圍會有超過 50% 在「鄉村範圍」內。

43. 一名委員表示，由於這兩宗申請符合「臨時準則」，而且申請地點附近一帶有很多同類申請已獲批准，因此未必存在有力的理據，拒絕這兩宗申請。不過，那些小型屋宇申請是在早前山寮的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地應付小型屋宇需求時獲批准的。由於現時的「鄉村式發展」地帶已擴大，這名委員懷疑應否批准這兩宗涉及該「鄉村式發展」地帶範圍外的申請。主席憶述在聆聽汀角分區計劃大綱圖的申述時，山寮村的村代表曾要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)把「鄉村式發展」地帶的界線擴展，使之與山寮的「鄉村範圍」一致。考慮到水務署反對把「鄉村式發展」地帶擴大至下段間接集水區的範圍內，而且該署認為可按個別情況評估每宗申請對集水區的影響，因此當時城規會認為無須順應申述的內容以修訂草圖。

44. 主席繼而表示，山寮村的尚未處理的小型屋宇申請有 43 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求量則為 250 幢。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能夠容納 54 幢小型屋宇，但不能應付長遠的小型屋宇需求。委員考慮這兩宗申請時，可以把焦點放在這兩宗涉及山寮的「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」之間的狹長型「農業」地帶而確實會形成鄉村擴展區的申請本身，是否可以接受，以及所涉的小型屋宇的渠管可否接駁至公共污水收集系統。

45. 秘書補充一項資料，以供委員參考，指《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》已在二零一五年一月九日根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。這份草圖加入了把山寮的「鄉村式發展」地帶擴大的修訂事項。除了這兩宗在二零一五年八月十七日收到的規劃申請外，上一宗關於小型屋宇發展的規劃申請是在二零一五年一月二日由小組委員會考慮。

46. 一名委員不反對批准這兩宗規劃申請，因為「鄉村式發展」地帶與「鄉村範圍」之間只會剩下一小片「農業」地帶的

土地，可供日後提出同類申請。不過，他提醒不應再就面積較大的「農業」地帶內的小型屋宇申請給予規劃許可。主席表示，根據「臨時準則」，完全位於「鄉村範圍」外的小型屋宇發展的規劃申請不會獲得支持。

47. 另有兩名委員對批准這兩宗申請會造成的先例所帶來的影響表示關注，因為山寮的「鄉村式發展」地帶已擴大，以配合小型屋宇的發展。副主席注意到有兩宗涵蓋現時這些申請的先前申請(編號 A/NE-TK/423 和 463)至二零一七年仍然有效，因此認為可以批准這兩宗申請。不過，日後涉及面積較大的「農業」地帶內但位於山寮的「鄉村範圍」外的申請，則不應獲得批准。主席表示，可要求規劃署在適當場合向日後可能提交申請的人士轉達委員的意見，表示不會批准位於面積較大的「農業」地帶內的上述同類申請。

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年十二月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (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；
- (c) 把擬建屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/566 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督黃竹村第 28 約地段第 944 號及第 945 號以南的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/566 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的臨時用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但並不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向，也不會對可作鄉村式發展的土地供應有負面影響。地政總署大埔地政專員表示，現時沒有涉及申請地點的小型屋宇申請。所申請的臨時用途與周邊的用途並非不協調，因為申請地點四周主要是康樂設施和村屋，當中有部分在地面一層已闢作餐廳，而旁邊的露天地方則用作戶外座位區。申請闢設的餐廳戶

外座位區，面積約 99.5 平方米，規模頗細，預期不會對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於相關政府部門表示關注的技術問題，則可藉建議的規劃許可附帶條件處理。申請闢設的餐廳戶外座位區大致符合有關「擬在鄉郊地區的『綠化地帶』內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 15A)的規定。由於上次批給的規劃許可(申請編號 A/NE-TK/532)因申請人未有履行有關提交消防裝置建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，規劃署建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察有關情況。此外，申請地點附近一帶曾有若干同類申獲批准。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上十一時在申請地點作業；
- (b) 沿排水渠邊緣騰出 1.5 米闊的間隙；
- (c) 在渠務專用範圍內不得搭建構築物或任何構築物的支架；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，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

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)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。」

52. 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／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/582 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的粉嶺第83約地段第2122號餘段(部分)和第1671號及第51約和第83約的毗連政府土地開設學校(國際學校)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/582號)

53. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)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家公司。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為符先生現時與雅邦公司有業務往來，而黎女士現時與馬海良棟公司和雅邦公司有業務往來。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

54. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/514 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第82約地段第1097號臨時露天存放建築材料、器材及工具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKL/514號)

56. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

57. 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。由於這宗申請已第二次延期，小組委員會同意告知申請人，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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/6

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號S/NE-KTS/14》，把位於上水第92約地段第884號餘段、第887號C分段餘段(部分)、第888號、第889號(部分)、第891號、第892號、第893號、第894號、第895號、第896號、第897號餘段(部分)、第898號餘段、第899號、第900號、第901號A分段餘段、第901號餘段、第929號C分段餘段(部分)、第930號餘段、第931號(部分)、第934號(部分)、第935號A分段(部分)及第936號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶、「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/NE-KTS/6A號)

58. 秘書報告，這宗申請由始基有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、英環公司和弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司和英環公司有業務往來 |

- | | |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而新鴻基公司先前曾贊助該學系的一些活動 |
| 邱榮光博士 | — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營運商，而這項計劃先前曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會先前曾獲新鴻基公司的贊助 |

59. 小組委員會備悉黎慧雯女士、邱榮光博士和李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於黃仕進教授並無涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

60. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月二十六日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備進一步資料，回應運輸署、渠務署和環境保護署分別就經修訂的交通影響評估報告和排污影響評估報告所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

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

議程項目 19

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-MP/3

申請修訂《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/6》，把位於元朗第104約地段第3054號A分段餘段(部分)、第3200號餘段(部分)、第3200號A分段餘段、第3201號餘段(部分)、第3202號(部分)、第3203號餘段、第3204號餘段、第3205號餘段、第3156號餘段、第3211號餘段、第3212號餘段、第3213號餘段、第3214號A分段、第3214號B分段、第3215號、第3216號、第3217號、第3218號餘段(部分)、第3250號B分段第23小分段餘段(部分)及第3250號B分段第33小分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為：
方案1－「住宅(丙類)1」地帶；或
方案2－「其他指定用途」註明「單車亭和食肆」地帶及「住宅(丙類)1」地帶；或
方案3－「住宅(丁類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL-MP/3B號)

62. 秘書報告，這宗申請是由皆才有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來

- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而新鴻基公司和艾奕康公司先前曾贊助該學系的一些活動

- 邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營運商，而這項計劃先前曾獲新鴻基公司的贊助

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會先前曾獲新鴻基公司的贊助

63. 小組委員會備悉黎慧雯女士、邱榮光博士和李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於黃仕進教授並無涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

64. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月五日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備資料，回應土木工程拓展署和地政總署所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

65. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/242 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺蓬瀛仙館第51約地段第5174號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/242號)

66. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人委聘的顧問公司之一。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為符先生和黎女士現時與英環公司有業務往來。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

67. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月十二日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間根據清明節當天和前後的交通調查結果，更新交通影響評估報告，以回應運輸署和環境保護署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

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。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。由於這宗申請已第二次延期，小組委員會同意告知申請人，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、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/406 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水坑頭 752 號、753 號及 755 號第 94 約地段
第 382 號 A 分段、第 382 號 B 分段、第 382 號
C 分段、第 382 號 D 分段及第 382 號餘段
闢設臨時社會福利設施
(私營殘疾人士院舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/406 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時社會福利設施(私營殘疾人士院舍)，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」)共收到兩份公眾意見書，分別由坑頭一名村民和一名公眾人士提交。該名公眾人士認為，有關發展若不遭到區內人士反對，則可批予永久性質的規劃許可。該名坑頭村民則反對這宗申請，他對有關發展的管理存有疑慮，因為該殘疾人士院舍(下稱「院舍」)的院友曾於深夜發出噪音滋擾四周村民。服務營運者應確保有關發展不會對附近村民構成安全問題。此外，申請地點內有一幢村屋被質疑是否合法構築物，而可供院友使用的戶外休憩地方和遮蔭處並不足夠；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員曾諮詢區內人士，當區的北區區議員對這宗申請沒有意見。坑頭兩名原居民代表對這宗申請沒有意見，惟表示有些村民就院友對附近村民帶來噪音滋擾表示關注。上水區鄉事委員會主席支持這宗申請，並認為申請人須與村代表和鄉公所聯絡，以及留意排污和交通的安排及環境衛生，並盡量減低對村民造成的滋擾；以及
- (f) 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。雖然申請的用途不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而「鄉村式發展」地帶也可能沒有足夠土地應付坑頭村的小型屋宇需求，但申請的用途可為殘疾人士提供院舍服務。該院舍以現有的新界豁免管制屋宇提供 75 張床位，附近一帶有住用構築物、常耕與休耕農地及苗圃。該院舍與四周濃厚的鄉郊氣息並非不協調。社會福利署署長表示，院舍於二零一一年三月起投入服務，社會福利署於二零一四年十月一日向申請人發出牌照或豁免證明書，而豁免證明書內的條件包括要求申請人須取得規劃許可，才可讓院舍繼續為殘疾人士提供服務。該院舍不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、消防安全和景觀造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。他們所關注的技術問題可透過在規劃許可附加建議的條件來解決。先前就同一申請用途批給的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/344)被撤銷的原因，是申請人未能履行規劃許可的附帶條件，落實有關緊急車輛通道安排、滅火水源及消防裝置的建議，故規劃署建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察履行的進度。至於公眾意見，上述的規劃評估和政府部門的意見亦相關。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)，提交有關緊急車輛通道安排、滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，落實有關緊急車輛通道安排、滅火水源和消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/492 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段、第 3313 號餘段及第 4202 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「私家車停車場」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/492 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 就先前申請編號 A /YL-KTN/393 獲批給作臨時「私家車停車場」用途的規劃許可，續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對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，當局沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時用途可再予容忍三年。由於尚未有已知計劃以落實「綜合發展區」地帶的用途，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向。當局認為，有關發展與現有周邊的土地用途並非不相協調。周圍地區一派鄉郊特色，混合了露天存放場／貯物場、停車場、工場、電塔、

常耕農地、住用構築物／住所及空置／荒廢土地。據申請人表示，臨時私家車停車場會供其員工使用。預期有關發展不會對周邊地區的環境造成重大的負面影響。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為自二零一二年就同一用途的申請(申請編號 A/YL-KTN/393)批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而當局就先前規劃許可施加的附帶條件，已全部獲遵從。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請可予從寬考慮。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年十二月二十二日續期至二零一八年十二月三十一日，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，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，《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或貨櫃車拖頭／拖架，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明《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或貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為護理在申請地點的所有樹木和景觀植物；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維持現有的緩解措施，以盡量減少因申請地點的噪音及人工照明而對附近居民可能造成的滋擾；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養就申請編號 A/YL-KTN/393 在申請地點設置的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年三月二十二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年六月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年九月二十二日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

76. 小組委員會也同意告知申請人，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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/326 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾古洞路第 102 約地段第 2790 號(部分)、第 2798 號餘段(部分)、第 2799 號(部分)、第 2800 號及第 2801 號和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/326A 號)

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近者相距約 30 米)，預計會受到環境滋擾。申請人須遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。過去三年，申

請地點並未涉及任何的投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關發展所在的「露天貯物」地帶主要被用作貨櫃車停車場和露天貯物場；有關發展與四周的用途並非不協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所訂的第 1 類地區。有關發展符合規劃指引編號 13E，因為大部分相關政府部門普遍沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲環境投訴，而所關注的環境問題可透過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點部分地方涉及先前一宗關設露天貨倉存放夾板的規劃申請(編號 A/DPA/YL-NTM/26)，該宗申請於一九九四年八月五日獲小組委員會批准，而小組委員會在二零一四年曾批准四宗在同一「露天貯物」地帶內關設貨櫃車停車場的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定相符。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、維修、壓縮，維修車輛及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為保養維修申請地點現有的圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)，設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/10 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》，把位於元朗第120約地段第2231號餘段、第2232號、第2233號、第2235號、第2236號、第2237號、第2238號、第2239號(部分)、第2240號(部分)、第2241號(部分)、第2296號(部分)、第2297號(部分)、第2300號(部分)、第2302號(部分)、第2303號(部分)、第2304號餘段、第2305號(部分)、第2306號餘段(部分)及第2497號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL/10號)

81. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人委聘的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來

- 黃仕進教授 — 為奧雅納公司的交通顧問

82. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

83. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間預備補充資料，回應部門和公眾就這宗申請提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、黎定國先生和簡國治先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/365 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗第116約地段第3586號A分段(部分)、第3586號B分段餘段、第3587號(部分)及第3588號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/365號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設用以存放汽車零件的臨時貨倉(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約 20 米)，預料會受到環境滋擾。過去三年申請地點並無涉及有關環境的投訴。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請地點所在之處一派鄉郊風貌，遍布常耕和休耕農地、臨時構築物、樹羣和村屋。雖然申請地點附近有露天貯物場和倉庫，但大部分涉嫌是違例發展。比較二零一三年六月三十日和二零一五年一月二日的航攝照片，可見申請地點原有的樹羣和植被已被移除，地上變成硬地面。原有的景觀資源和特色已受到重大影響。倘批准這宗申請，很可能會助長未提出規劃申請便對有關地點作同類改動的做法，累積影響所及，會令現有景觀資源和景觀特色的整體質

素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一名元朗區議員提交的公眾意見書，他表示對這宗申請沒有意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保留鄉郊地區的特色。有關發展周邊的土地用途富鄉郊特色，混雜着住宅構築物、農地、空置土地／構築物和果園；有關發展與這些土地用途並不協調。申請的用途不符合有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 38，因為在環境及景觀方面，有政府部門對這宗申請提出負面意見；環保署署長不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留。由於申請地點先前不曾獲批給規劃許可作貨倉用途，而有關的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶之內亦不曾有同類用途獲批給規劃許可，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令同類用途在有關的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擴散，即使僅屬臨時性質亦然。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

86. 一名委員詢問，規劃事務監督曾否對申請地點現時的貨倉用途採取執管行動，以及申請人是否同時是土地擁有人。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士表示，已向有關各方發出強制執行通知書，而申請人並非現時的土地擁有人。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關意向主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途不符合有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 38。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擴散。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/366 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第 117 約地段第 1184 號 A 分段第 4 小分段(部分)、
第 1184 號 A 分段餘段(部分)、第 1186 號(部分)、
第 1187 號 F 分段(部分)、第 1187 號 J 分段、
第 1187 號 K 分段、第 1187 號 L 分段、
第 1187 號 M 分段、第 1187 號 N 分段、
第 1187 號餘段(部分)、第 1200 號餘段(部分)、
第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和
毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/366 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時食肆(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。運輸署署長認為，在進一步資料中，申請人並沒有回應他的意見：(i)根據申請人所提供的資料，申請地點毗鄰的地方似乎有一些泊車位，但對能否提供該等泊車設施則不能保證。申請人應說明，如遇附近的泊車地方停止運作，申請地點內有何泊車設施；(ii)申請人應提交資料，證明已取得附近泊車地方擁有人的同意，可在他們的地方泊車。其他相關的政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」)收到七份公眾意見書，是以內容劃一書信的形式提交，分別來自十八鄉鄉事委員會、十八鄉區居民協會、大棠村村代表、新界倉庫及物流業經營者聯會、Hong Kong Excellent Youth of Agriculture and Fisheries Development Association 及兩名元朗區議員。所有提意見人都支持這宗申請，理由是大棠地區對區內食肆有需求，而且擬經營的食肆位置方便，可為區內居民、工人及遊客提供餐飲服務和舉辦活動的地方；元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關重點陳述如下：
 - (i) 有關食肆可提供餐飲服務，以照顧附近村民及來自毗連「露天貯物」地帶的工人的需要。申請地點周邊的土地用途富鄉郊特色，

並夾雜村屋、修車場、停車場、貨倉、食肆、店鋪及空置的構築物／土地和荒地；有關食肆與周邊的土地用途並非不協調。不過，地政總署元朗地政專員表示，申請地點涉及兩宗獲批准的小型屋宇申請，以及四宗正由元朗地政處處理的小型屋宇申請。申請書並沒有提供有力的規劃理據，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；

- (ii) 雖然申請人已就現有申請書提交相關的建議，但所有建議(包括排水及消防裝置)仍未獲相關部門接納。在交通方面，運輸署署長表示關注申請地點的泊車設施。這宗申請並不符合有關「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內開設食肆而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 15A)，因為申請人未能證明可符合相關部門的要求及有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全造成負面影響；以及
- (iii) 申請地點涉及兩宗先前就相同用途提出的申請(編號 A/YL-TT/272 及 321)，而該兩個申請地點面積稍大。該兩宗申請的規劃許可分別於二零一三年二月十日及二零一五年五月二十三日撤銷，原因是申請人沒有履行有關排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件。由於申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，倘再批准這宗申請，會為批給作臨時用途的其他同類規劃許可申請立下不良先例，令法定規劃管制失去效用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地主要預算供原居村民發展小型屋宇之用。申請書並沒有提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全造成負面影響；以及
- (c) 先前就編號 A/YL-TT/272 及 321 的申請所批給的規劃許可，因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制的機制失去效用。」

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/764 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1308 號(部分)、第 1312 號(部分)、第 1314 號(部分)及第 1315 號和毗連政府土地關設臨時公眾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/ YL-TYST/764 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由公眾人士提交的公眾意見書。提意見人認為，申請地點可建許多住宅，批准這宗申請，會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可照顧到該區的一些泊車需要。由於申請地點仍未有已知的住宅項目發展時間表，批准這宗屬臨時性質的申請，並不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊的土地用途有民居／住用構築物和一些露天存放場／貯物場、貨倉、工場、五金工場／維修工場、農地／荒地，以及空置土地／構築物，擬議的發展與這些用途並非不協調。由於發展規模細小，擬議的發展不大可能會對周邊地區的環境、交通或景觀造成嚴重的負面影響。此外，申請地點有部分地方涉及先前一宗由同一申請人提出作相同用途並獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/687)，故批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。雖然先前批給的規劃許可因申請人未有履行設置邊界圍欄和落實美化環境建議及排水建議的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但相關的政府部門對這宗申請並沒有提出反對或負面意見，因此，這宗申請或可從寬考慮。至於公眾意見，上文各段所述的規劃考慮因素及評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，以顯示如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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汽車修理、拆件或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點不得有露天貯物活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，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(即在二零一六年六月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)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於申請地點的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 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。」

94. 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。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/765 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第119約地段第784號A分段、B分段及
C分段(部分)和第785號(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/765號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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(最接近的在申請地點東南面約 40 米以外)，預計會受到環境滋擾。過去三年申請地點並未涉及任何接獲的環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途並不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然「元

朗南房屋用地規劃及工程研究」正就有關用地的用途進行檢討，但該研究仍未完成。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關用地的長遠用途。有關發展與同樣在該「未決定用途」地帶內的周邊用途(包括同類的貨倉用途)並非不協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲有關環境的投訴。所關注的環境問題可藉施加相關規劃許可附帶條件來處理。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。由於小組委員會曾批准在申請地點附近的同類貨倉用途申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

96. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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維修、拆件、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，不得在申請地點進行露天存貨活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)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；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)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於申請地點的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在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(k)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(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。」

98. 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。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

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/766 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第119約地段第1159號(部分)、第1160號(部分)、第1161號、第1163號B分段(部分)、第1164號餘段(部分)、第1174號(部分)、第1175號(部分)、第1181號、第1182號及第1183號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施(包括地盤辦公室、員工休息室及工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/766號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬設施(包括地盤辦公室、員工休息室及工場)，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(最接近的在申請地點西南面約 30 米)，預計會受到環境滋擾。過去三年，申請地點並未涉及任何接獲的環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途並不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正就有關用地的用途進行檢討，但該研究仍未完成。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關用地的長遠用途。有關發展與同樣在該「未決定用途」地帶內的周邊用途(包括同類用途)並非不協調。申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。相關政府部門的關注屬技術性質，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲環境投訴。環保方面的問題可藉施加相關規劃許可附帶條件來處理。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見。申請地點有部分地方涉及三宗先前獲批准作臨時貨倉及／或露天貯物用途的申請。上次申請(編號 A/YL-TYST/593)的申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而自該申請獲批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。鑑於小組委員會曾批准在申請地

點附近的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

100. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，不得進行工場活動(於申請地點的指明構築物內進行的除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)於申請地點設置邊界圍欄，而有關設施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(即在二零一六年六月四日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)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於申請地點的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月十五日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 倘在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(l)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

102. 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-HT/982 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第125約地段第1922號餘段(部分)、第1923號(部分)、第1925號(部分)、第1926號(部分)、第1928號(部分)、第1929號(部分)、第1930號(部分)、第1931號餘段(部分)、第1932號(部分)及第1933號(部分)臨時露天存放車輛(私家車、輕型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/982號)

103. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛(私家車、輕型貨車、貨櫃車及貨櫃車拖架)，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，因為沿接達道路(屏廈路)有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。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，當局沒有接獲公眾意見。元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／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。待洪水橋新發展區規劃及工程研究完成後，相關「未決定用途」地帶的規劃意向會予以檢討。申請地點位於洪水橋新發展區，而當局現正制訂發展計劃。批准申請用途，為期三年，不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與四周主要是各類露天貯物場、工場及後勤用地的用途，並非不相協調。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所列的第 1 類地區。擬議發展符合城規會規劃指引編號 13E，即相關政府部門沒有提出負面意見，以及相關政府部門所關注的技術事宜，可通過施加擬議的規劃許可附帶條件而得以解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。為緩解可能造成的環境影響，可施加相關的規劃許可附帶條件。城市規劃委員會在一九九六年已批准一宗先前申請(編號 A/YL-HT/7)，於申請地點作露天存放貨櫃用途。自二零零八年十月十七日公布城規會規劃指引編號 13E 以來，小組委員會亦曾批准 28 宗同類申請，涉及在同一「未決定用途」地帶內作各類露天貯物

用途。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理、熔煉、壓縮、拆除包裝、重新包裝、清洗及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點任何樹木一米的範圍內，不得存放／棄置任何物料或停泊車輛；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實設置擬議的排水設施，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的任何時間，必須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(即在二零一六年六月四日或之前)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(即在二零一六年九月四日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月十五日或之前)，設置滅火筒及提交有效消防證書(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(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

107. 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。

[此時，梁慶豐先生返回席上，以及袁家達先生暫離會議。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/983 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 1024 號 A 分段餘段、第 1026 號 A 分段餘段、第 1027 號、第 1031 號、第 1035 號、第 1036 號 A 分段、第 1036 號 B 分段、第 1037 號、第 1078 號、第 1079 號、第 1080 號、第 1081 號餘段、第 1084 號、第 1085 號、第 1086 號、第 1087 號、第 1088 號、第 1089 號、第 1090 號、第 1091 號、第 1092 號、第 1103 號、第 1104 號、第 1105 號、第 1107 號、第 1108 號、第 1109 號、第 1123 號及第 1124 號臨時露天存放建築材料，並闢設附屬臨時倉庫及私家車和貨車停泊設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/983 號)

108. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十一月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

110. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/984

擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1143 號餘段(部分)、第 1144 號(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1149 號(部分)、第 1152 號、第 1153 號(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號(部分)、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1159 號(部分)、第 1160 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1197 號(部分)、第 1198 號(部分)、第 1199 號 B 分段(部分)、第 1200 號及第 1201 號(部分)

闢設臨時貨倉存放建築材料，以及露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/984 號)

111. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十月九日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門關注的事宜。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

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

[袁家達先生此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/985 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段
關設臨時貯物倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/985 號)

114. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貯物倉庫，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(最接近的民居距離申請地點約 9 米)及通道沿路(屏廈路)有易受影響用途，預期會造成環境滋擾。但在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。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，當局沒有接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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。申請用途與「綜合發展區」地帶的規劃意向不符，但當局尚未有任何計劃／已知意向以落實分區計劃大綱圖的規劃用途。雖然申請地點位於洪水橋新發展區，但有關發展計劃仍在制訂中。就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關申請用途與「綜合發展區」地帶內周圍的用途並非不相協調；該等用地主要作倉庫、露天存放場、物流中心及實驗室用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲環境方面的投訴，而環境方面的關注事宜，可藉着施加規劃許可附帶條件而得以解決。其他相關政府部門對申請沒有負面意見，而它們提出的技術關注事宜，亦可藉着施加建議的規劃許可附帶條件而得以解決。此外，自當局於二零一四年批予先前的許可(申請編號 A/YL-HT/870)以來，規劃情況並無重大改變。由於小組委員會曾批准 10 宗在申請地點附近作各項倉庫用途的同類申請；因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行工場活動或作露天貯物用途；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只有已根據《道路交通條例》獲發有效牌照而根據該條例獲界定重量不超過 24 公噸的私家車及貨車，才可在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，落實已獲接納的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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

118. 小組委員會也同意告知申請人，留意相關文件附錄 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/986 在劃為「綜合發展區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放回收紙品，並闢設附屬包裝工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/986 號)

119. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收紙品，並闢設附屬包裝工場，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(最接近者位於約 35 米以外)，以及雞伯嶺路及鳳降村路沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。過去三年，申請地點並未涉及任何接獲的環境投訴。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有接獲任何公眾意見；元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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。有關發展並不符合「綜合發展區」及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。然而，當局尚未有計劃／已知的意向按有關分區計劃大綱圖落實該等地帶的用途。申請地點位於洪水橋新發展區內，而當局正擬定有關的發展計劃。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途與主要是貨倉及露天貯物場的附近用途並非不協調。申請地點主要位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)所定的第 1 及第 3 類地區內。有關發展符合規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有負面意見；以及相關部門所關注的技術問題，可藉施加建議的規劃許可附帶條件而來解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲環境方面的投訴，而所關注的環境問題，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。自批給先前的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/372、529、642 及 807)以來，規劃情況並無重大改變。由於小組委員會曾批准 17 宗位於同一「綜合發展區」地帶內同類的申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

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

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，重型貨車(即超過 24 噸，包括貨櫃車拖架／拖頭)不得進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月十五日或之前)設置滅火筒及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(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (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)、(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。」

123. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/988 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段
第 490 號(部分)、第 492 號(部分)、第 493 號及
第 494 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時物流中心，以及露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/988 號)

124. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心，以及露天存放貨櫃，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，因為沿廈村路有易受影響用途，預期擬議發展會對環境造成滋擾。但在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。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，當局接獲一份公眾意見書。提意見人認為，應在密集式大廈提供貯物設施，有關土地應用作康樂用途。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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。擬議用途與「康樂」地帶的規劃意向不符，但當局尚未有任何計劃／已知意向以落實分區計劃大綱圖的規劃用途。雖然申請地點位於洪水橋新發展區，但有關發展計劃仍在制訂中。就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關申請用途與周圍的土地用途並非不相協調，因該地區主要用作物流中心、露天貯物場、停泊車輛和倉庫用途。根據「擬作露天貯物及港口後勤用途」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬第 2 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，原因是相關的政府部門沒有負面意見；而這些部門所關注的技術事宜，可通過施加建議的規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲關

於申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾於二零一一年十二月二日批准擬在申請地點作同類用途的一宗先前申請（編號 A/YL-HT/757），而就該宗先前申請施加的規劃許可附帶條件，已全部獲履行。當局批予先前的許可（編號 A/YL-HT/757）後，規劃情況並無重大改變。此外，自城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年十月十七日頒布以來，小組委員會曾就各項臨時露天貯物及港口後勤用途批准 19 宗同類申請。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見方面，康樂及文化事務署署長對這宗申請沒有意見，理由是申請地點並非預留供該署使用，而且該署也無計劃徵用申請地點作任何用途。批給這宗申請為期三年屬臨時性質的許可，不會妨礙該區的長遠發展。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、修理車輛及其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車在離開申請地點後不得左轉入東行的廈村路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在有關通道和廈村路的交界處豎設「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養在申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)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(即在二零一六年六月四日或之前)提交保護樹木和重新植樹建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實保護樹木和重新植樹建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年一月十五日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)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；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行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；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

128. 小組委員會也同意告知申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/482 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 139 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 145 號(部分)、第 146 號、第 147 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 151 號、第 152 號、第 155 號(部分)、第 159 號、第 160 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號(部分)、第 167 號、第 168 號(部分)、第 169 號、第 170 號、第 177 號、第 178 號(部分)及第 179 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放電子產品及日用品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/482A 號)

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉(存放電子產品及日用品)，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。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(最接近的民居約在 4 米外)及連接申請地點至蝦尾新村路的區內小徑沿路有易受影響的用途，預料會受到環境滋擾。在二零一二年至二零一五年四月期間，申請地點並未涉及任何環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／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。有關發展與「綜合發展區」地帶的規劃意向不符，但申請地點未有長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的用途並非不協調，因周圍一帶主要是露天貯物場、貯物用途、物流中心、停車場和空置土地。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在二零一二年至二零一五年四月期間，並無接獲關於申請地點的環境投訴，而所關注的環境事宜，可通過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這些部門在交通、排水、供水、消防安全、景觀及保護樹木方面表示關注的技術事宜，可通過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。申請地點涉及六宗先前申請。申請編號 A/YL-PS/55 及 80 獲批准，而申請編號 A/YL-PS/126、160、169 及 228，則遭小組委員會拒絕或經城市規劃上訴委員會覆核後駁回。這宗申請擬在圍封的構築物內作貯物用途，對四周地區可能造成的滋擾應不大。鑑於小組委員會在二零一三年曾批准一宗擬闢設臨時貨倉的同類申請(編號 A/YL-PS/393)，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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修理、拆件及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交排水影響評估，而有關評估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(即在二零一六年九月四日或之前)落實排水影響評估所提出的紓緩排水影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交受擬議發展影響的現有水管的改道建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實受擬議發展影響的現有水管的改道建議，而有關情況必須符合水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的任何時間，必須在申請地點邊界內把由水管中線起計1.5米以內的範圍闢為一個闊三米的水務專用範圍；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(g)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；
- (q) 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)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

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/501 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山大井圍
第 123 約地段第 477 號(部分)及
第 483 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場
(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/501 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設的臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見書。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／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。有關發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。不過，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無涉及小型屋宇申請。就這宗申請批予有效期為三年的臨時

規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展可應付附近鄉村居民的部分泊車需求。有關發展與四周夾雜民居、泊車場、農地、荒置土地及工廠的土地用途亦並非不協調。根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，申請地點位於濕地緩衝區內。該指引訂明若干地區用途及次要用途(包括臨時用途)的規劃申請可獲得豁免呈交生態影響評估報告，而有關發展預期不會對生態造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。相關政府部門在交通、排水、消防安全及景觀方面關注的事宜／提出的要求，可通過施加規劃許可附帶條件來解決。自二零零七年至今，小組委員會曾批准三宗擬闢設臨時停車場(私家車及／或輕型貨車)的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零一八年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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，以顯示只准《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，不得停泊／存放於申請地點；
- (e) 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，提醒司機注意在通往申請地點的通道上的行人安全；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛清洗、車輛修理、拆件、噴漆及其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年九月四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年六月四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年九月四日或之前)落實美化

環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年三月四日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝屯門及元朗西高級城市規劃師何劍琴女士、黎定國先生及簡國治先生出席會議，解答委員的提問。何女士、黎先生及簡先生此時離席。]

議程項目 38

其他事項(i)

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL/208-5 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十八鄉路大旗嶺
第 116 約的政府土地(公開會議)

137. 秘書報告，一份有關此議項的文件已於會上呈閱，供委員考慮。他表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年十二月二日收到一宗延長期限的申請，要求把申請編號A/YL/208須履行規劃許可附帶條件(d)、(e)及(g)項的期限，予以延長三個月。該宗申請早於二零一四年九月十二日在有附帶條件下獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准，有效期為五年，至二零一九年九月十二日止。申請人須在二零一五年十二月十二日或之前，履行規劃許可附帶條件(d)項有關提交消防裝置建議、(e)項有關落實消防裝置建議，以及(g)項有關落實保育樹木建議的相關規定。

138. 秘書處於二零一五年十二月二日才接獲這宗延長期限的申請，距離相關附帶條件的指定履行期限前僅有八個工作天。根據城市規劃委員會規劃指引編號34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，倘在指定期限屆滿前不足六個星期才提交的延長期限申請，可能不獲城規會受理及考慮，因為小組委員會沒有足夠時間在申請人須履行規劃許可附帶條件的指定期限前，取得相關部門的意見；而該等意見對考慮有關申請至為重要。因此，建議小組委員會不考慮這宗申請，理由是小組委員會沒有足夠時間在申請人履行規劃許可附帶條件(d)、(e)及(g)項的指定期限前處理有關申請，而這方面對考慮有關申請至為重要。

139. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是小組委員會沒有足夠時間在申請人須履行規劃許可附帶條件(d)、(e)及(g)項的指定期限前處理有關申請，這方面對考慮有關申請至為重要，而相關申請的規劃許可將會停止生效，並會於同日撤銷。

140. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。