

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年一月八日下午二時三十分舉行的
第 548 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

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

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)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

雷賢達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年十二月十八日 第 547 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」)二零一五年十二月十八日第 547 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

Y/YL-NSW/3 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗榮基村以南
第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段(部分)的
申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/3C 號)

3. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及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四間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生] 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、
] 創智公司、英環公司及雅邦公司有
黎慧雯女士] 業務往來。
- 黃仕進教授 (副主席) — 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，而新鴻基公司及艾奕康公司
先前曾贊助該系的一些活動。
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該
會先前曾獲新鴻基公司贊助。
- 邱榮光博士 — 一項社區建築物照明及節能效益改
善計劃的營辦商，而該計劃先前曾
獲新鴻基公司贊助。

4. 小組委員會備悉黃教授沒有參與這宗申請，並同意他可留在席上。小組委員會亦備悉符先生、黎女士、李女士及邱博士尚未到席。

簡介和提問部分

5. 以下政府部門的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 錢敏儀女士 — 規劃署粉嶺、上水及元朗東規
劃專員
- 吳國添先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉
嶺、上水及元朗東
- 邱綺華女士 — 漁農自然護理署自然護理主任
(元朗)

許澤鴻先生]	
胡韻然女士]	
溫慧欣女士]	
郭汶軒先生]	申請人的代表
趙家輝先生]	
胡錦全先生]	
黃永健先生]	
Paul Leader 先生]	

6. 主席表示歡迎上述各人到席並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生向委員簡介這宗申請的背景。吳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：

有關建議

- (a) 申請人建議把位於《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》範圍內的申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶，以便發展擬議的商場暨酒店(提供 700 個客房)。申請人亦建議一套有關「商業」地帶的《註釋》，把「商店及服務行業」、「酒店」及「食肆」列入第一欄經常准許的用途之下；
- (b) 申請地點的面積約為 38 593 平方米。根據申請人的擬議發展計劃，擬議商場暨酒店的地積比率不超過 1.5 倍，最大非住用總樓面面積不大於 57 890 平方米及最高建築物高度約為主水平基準上 46 米。該發展項目包括在申請地點東部興建兩幢酒店大樓，建築物高度為六層至八層不等，其下為樓高兩層的零售平台。申請人亦建議在該樓高兩層的平台之上興建五幢樓高一層特別設計作零售用途的構築物，亦建議闢設地庫停車場；

背景

- (c) 申請地點現時已鋪築地面，並用作編號 A/YL-NSW/234 的申請所涉的臨時貨櫃存放場用

途，該宗申請於二零一五年二月六日獲小組委員會批准；

政府部門的意見

- (d) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。申請地點位於濕地緩衝區，根據有關「擬在后海灣地區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 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)，有關的評估研究必須證明有關發展不會導致后海灣的污染量出現淨增加的情況。申請人仍未能證明擬議的場內污水處理廠符合「不會導致后海灣的污染量出現淨增加情況」的原則及城規會規劃指引編號 12C 的規定；
- (e) 渠務署總工程師／新界北保留就有關建議提供進一步意見，這是因為申請人所提交的經修訂排水影響評估報告未能符合要求；
- (f) 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些保留。擬議發展與現有的鄉郊景觀特色並非完全協調，而保護樹木建議的可行性亦成疑，亦預期會對景觀造成負面影響；
- (g) 就生態角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留。從生態方面看，增加濕地緩衝區的發展密度及／或建築物高度並不可取，因為這樣可能使濕地緩衝區遭受更大程度的干擾，進一步削弱其對濕地保育區所能發揮的緩衝作用。擬議發展不符合城規會規劃指引編號 12C 所訂明有關后海灣地區的土地用途概念和發展指引的規定。批准這宗申請會立下先例，鼓勵在有關的鄉郊地區進行其他同類的大型中層建築物發展計劃，而且會對濕地緩衝區作為保護濕地保育區內魚塘／濕地的生態完整性所發揮的緩衝作用，造成累積負面影響；
- (h) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾的意見

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 3 270 份公眾意見書，包括 329 份支持這宗申請及 2 940 份反對這宗申請／提出關注的公眾意見書；
- (j) 在 329 份表示支持的意見書中，有一份是由錦田鄉事委員會主席提交，其餘 328 份則由個別人士提交。他們的主要意見包括有關發展與周邊環境互相協調；可增加就業機會，亦能善用土地資源；可應付遊客／區內居民的需求及減輕其他地區對酒店服務需求的壓力；
- (k) 有 2 940 份表示反對／提出關注的意見書來自新田鄉鄉事委員會主席、七個環保／關注組織及 2 659 名個別人士，他們的主要意見包括有關建築工程／發展會造成污染，對附近居民及生態環境的整體干擾亦會增加；擬議發展不符合城規會規劃指引編號 12C 的規定；擬議發展的密度／高度／規模不可接受；在發展項目的施工及運作階段所造成的噪音影響及人為干擾會使鷺鳥林的生境質素轉壞；未能解決對濕地保育區造成的累積影響；以及會為濕地緩衝區內的其他發展立下不良先例；
- (l) 元朗民政事務專員沒有收到由附近的村代表提交的意見；以及

規劃署的意見

- (m) 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，有關評估撮述如下：
 - (i) 把土地改劃作酒店暨零售用途的建議不符合城規會規劃指引編號 12C，因為從生態角度而言，增加發展密度及／或樓宇體積預期會令后海灣地區的交通流量和人為活動更加頻繁，故並不可取；

- (ii) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的生態、排污、排水及景觀造成負面影響；以及
- (iii) 批准這宗改劃申請會為濕地緩衝區內的其他改劃申請立下不良先例，或會對濕地緩衝區作為保護濕地保育區內魚塘／濕地的生態完整性所發揮的緩衝作用，造成累積負面影響。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述有關申請。胡韻然女士請委員留意，申請人於二零一五年五月提交進一步資料時曾進一步建議把申請地點改劃為「商業(1)」地帶(即「商業」地帶支區)，而「酒店」、「商店及服務行業」及「食肆」屬該地帶的「第二欄用途」，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。改劃申請獲批後，申請人須就擬議的商場暨酒店發展計劃提交第 16 條申請。

8. 胡女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的環境

- (a) 該區鄰近多條公路，包括青朗公路、新田公路及北環線；
- (b) 申請地點的環境獨特，是濕地緩衝區內唯一的「露天貯物」地帶；
- (c) 申請地點緊連「工業(丁類)」地帶，現由一間醬油廠佔用。該廠仍在運作，其經營者不打算停止有關業務；
- (d) 申請地點的特色是到處都是堆疊的貨櫃，地盤內有重型貨車往來。由於申請地點受到極大干擾，因此不能在濕地緩衝區內發展緩衝作用；
- (e) 申請地點本身已是濕地緩衝區的滋擾來源。根據「露天貯物」地帶的《註釋》，「貨物裝卸及貨運

設施」、「露天貯物(未另有列明者)」、「鄉郊工場」、「汽車修理工場」及「貨倉(危險品倉庫除外)」是「第一欄」的經常准許用途。更甚者，「水泥製造」、「混凝土配料廠」及「危險品倉庫」等較易產生污染的用途，屬「第二欄」可能會獲城規會在有附帶條件或無附帶條件下批准的用途。濕地緩衝區的意向是要剔除露天貯物用途，而有關的「露天貯物」地帶卻違反此一意向；

擬議的計劃

- (f) 有關的「露天貯物」地帶有迫切需要進行改劃。根據城規會規劃指引編號 12C，當局可考慮容許進行適當的住宅／康樂發展，藉以鼓勵遷離露天貯物用途。然而，由於緊鄰申請地點現時有一家醬油廠，預計會有工業區與住宅區為鄰所產生的問題，故申請地點不可能作住宅發展。小組委員會在二零零三年曾拒絕一宗擬把申請地點改劃作住宅發展的第 12A 條申請；
- (g) 商業用途(即商場暨酒店)應會與周圍環境協調，因為擬議發展項目會設有中央冷氣系統，而且大部分人為活動都只會在室內場地進行；
- (h) 擬議發展項目的布局乃因應周圍環境而悉心設計。由於申請地點西面現時有河曲和錦田河，故建議採用梯級式的建築物高度輪廓，即較高的建築物位於申請地點的東面，而較矮的建築物則在其西面。從所提供的示意布局圖可見，擬議發展項目會與附近地區互相融合；
- (i) 青朗公路的另一邊已有一住宅發展項目(即峻巒)；

對規劃署意見所作的回應

- (j) 申請人希望就文件第 13.1 段所述的拒絕理由作出回應。首先，規劃署表示擬議發展項目會令后海灣地區的交通流量和人為活動更加頻繁。事實上，申

請地點是一幅位於濕地緩衝區內的棕地，目前被佔用作露天貯物用途。與擬議的商場暨酒店發展比較，現有用途涉及重型貨車在申請地點周圍出入，所產生的交通流量會高很多。此外，由於申請地點是露天用地，重型貨車排放的廢氣及產生的噪音會對附近的生境直接造成負面影響。至於擬議的發展，申請地點的布局及建築物的位置編排都經過仔細設計，以期把內部交通流量局限於申請地點的東部。申請人建議在青山公路沿路地方關設兩個出入口，而內部道路則只用作緊急車輛通道。此外，又建議關設地庫停車場，以盡量減少地面的交通量。預計這會把重型貨車的交通流量降低，因此，對附近生境直接造成的影響亦會減輕；

- (k) 其次，規劃署指申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的生態、排污、排水及景觀造成負面影響。關於生態方面，現有露天貯物活動的作業範圍延伸至現有河曲的邊緣，對毗鄰的生境已直接造成負面影響。相反，擬議發展項目的平台邊緣與河曲之間會留有 20 米的緩衝距離，以減少對河曲造成的負面影響。根據顧問進行的雀鳥調查，申請地點並非位於雀鳥的飛行路線範圍內。至於排污方面，現有露天貯物用途目前所產生的污水並未加以處理。申請人與環境保護署(下稱「環保署」)商議後，現建議把擬議發展項目所產生的污水排放至沙埔污水泵房，以代替先前提出在申請地點原址設置污水處理廠的建議。關於排水方面，由於申請地點已鋪築硬地面，因此在擬議項目發展後，地面徑流不會增加，而擬議發展項目會設置適當的排水系統排放地面徑流。從景觀的角度而言，有關的樹木調查顯示，申請地點外圍現有一些樹木，但只屬普通而狀況一般或欠佳的無人管理樹木，美化景觀的價值不高。擬議發展項目會進行廣泛綠化(包括關設綠化天台)，以加強申請地點的整體視覺景觀環境；

[李美辰女士此時到席。]

- (1) 最後，對於規劃署表示批准這宗改劃申請會立下不良先例，須予澄清的是，這宗申請不會立下先例，因為申請地點是濕地緩衝區內唯一的「露天貯物」地帶。此外，由於環境已受破壞，申請地點對濕地緩衝區無法發揮緩衝功能，故應將之改劃，令現有的露天貯物用途遷離。鑑於濕地緩衝區內已有一些發展密度與擬議發展相若的其他住宅發展項目，因此，申請地點的建議發展密度實屬合理；

結論

- (m) 申請地點是一幅棕地。當局考慮這宗改劃申請時，亦應考量現有露天貯物活動所產生的負面影響，將之與擬議發展的負面影響作出比較。現有的露天貯物活動已破壞濕地緩衝區的環境，亦不能為濕地緩衝區發揮緩衝功能。當局應根據申請地點本身的獨特環境及情況，立即將其用途改劃。由於毗鄰醬油廠的經營者無意停止該廠的運作，而申請地點又不會獲准作住宅用途，因此，作商業用途可以讓申請地點即時重新發展。最高地積比率為 1.5 倍的擬議「商業(1)」地帶，可為取代現有露天貯物用途提供足夠誘因，還可確保小組委員會能透過第 16 條申請作出規劃管制。包括排污、排水及保護樹木等各方面的技術意見均已獲得解決，而紓緩生態影響措施的詳情則可在第 16 條申請階段提供；以及
- (n) 小組委員會的選擇是，保留佔地 4 公頃的申請地點繼續作露天貯物之用，還是把用地改劃作可消除現有滋擾並透過廣泛綠化為濕地緩衝區提供緩衝功能的商業發展。

9. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

規劃歷史

10. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應一名委員的提問說，指定濕地保育區和濕地緩衝區一事可追溯至一九九九年城市規劃委員會規劃指引編號 12B 公布的時候。「后海灣

地區魚塘生態價值研究」完成後，研究機構確認魚塘系統基本上與米埔沼澤區相連，亦是后海灣地區濕地生態系統的一部分。為向后海灣地區的土地用途規劃管制提供指引，把所有現有並仍用作養殖／已荒廢的相連魚塘指定為濕地保育區，以及把沿濕地保育區朝陸地方向的邊緣劃出約 500 米闊的地帶，指定為濕地緩衝區，以保護濕地保育區的生態完整。為鼓勵遷離濕地緩衝區內露天貯物用途及／或修復區內部分已喪失的魚塘，進行適當的住宅／康樂發展的建議，如果生態影響評估及其他影響評估的結果令城規會滿意，城規會可能會酌情給予批准。該委員詢問，如改劃申請獲得批准，擬發展的酒店項目是否需要根據《環評條例》提交環境影響評估(下稱「環評」)。錢女士回應說，環保署表示無須根據《環評條例》提交環評資料。

11. 一名委員詢問擬議零售用途的規模，以及把申請地點改劃為「商業(1)」地帶(而非「商業」地帶)的建議是否在較後階段提出。許澤鴻先生回應說，擬議的零售用途規模約 40 000 平方米。胡女士表示，申請人在二零一五年五月提交進一步資料時，進一步建議把申請地點改劃為「商業(1)」地帶。

12. 一名委員詢問，在南生圍分區計劃大綱圖上濕地緩衝區範圍內劃設「工業(丁類)」及「露天貯物」地帶的歷史。錢女士回應說，那間醬油廠於一九六零年代已經存在，較《南生圍中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-NSW/1》於一九九零年刊憲的時間還要早。為反映醬油廠的現有用途，有關地點劃為「工業(丁類)」地帶。至於這宗申請的地點，自南生圍中期發展審批地區圖首次公布以來，一直劃為「露天貯物」地帶。一九九零年代市民對露天貯物用途的需求甚殷，而毗鄰青山公路的申請地點交通暢達，因此被劃為「露天貯物」地帶。

排污影響

13. 一名委員詢問，如何處理擬議商場暨酒店項目會產生的污水。錢女士回應說，申請人建議把污水經沙埔污水泵房排放到南生圍污水泵房，但環保署署長表示，南生圍污水泵房沒有剩餘的污水處理能力，以處理擬議發展項目所產生的大量污水。

14. 胡女士表示，申請人提議把污水排放到仍有污水處理能力的沙埔污水泵房。申請人的排污顧問黃永健先生表示，根據環保署提供的資料，沙埔污水泵房現時只接收一個中等密度住宅發展項目的污水，即使在接收擬議發展所排放的污水後，預料仍會有剩餘的污水處理能力。

15. 主席詢問環保署的代表，申請人有關排放擬議發展所排放經處理污水的建議能否符合「后海灣的污染量不會出現淨增加」的原則。環保署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生回應說，任何擬議發展所產生的污水若可接駁到有剩餘污水處理能力的公共污水處理設施，則可視為有關發展不會導致污染量增加。曾先生並指出，申請人在先前提交的資料中曾提出把污水排放到沙埔污水泵房的建議。由於擬議發展產生的污水會先排放到沙埔污水泵房，然後再抽到南生圍污水泵房，再在元朗污水處理廠加以處理，因此環保署所關注的主要是南生圍污水泵房的污水處理能力。

16. 許澤鴻先生表示，如小組委員會同意把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，申請人會提交第 16 條申請。如城規會批准該第 16 條申請，可在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須妥善處理排污影響。

17. 另一名委員要求證實，污水到達沙埔污水泵房後，是否仍會再排放到南生圍污水泵房。曾世榮先生回應說，污水到達沙埔污水泵房後，不能直接排放到元朗污水處理廠。黃永健先生說，由於沙埔污水泵房位於南生圍污水泵房的上游，因此污水到達沙埔污水泵房後會再排放到南生圍污水泵房，然後才到元朗污水處理廠。他指出，環保署的假設是沙埔污水泵房有充足的污水處理能力，並表示南生圍污水泵房沒有剩餘的污水處理能力足以處理擬議發展所產生的額外污水。不過，沙埔污水泵房現時只接收一個中等密度住宅發展項目的污水，理應有剩餘的污水處理能力可處理擬議發展所排放的污水。

眩光影響

18. 主席詢問有關眩光的影響。許澤鴻先生回應說，可以在稍後提出第 16 條申請的階段建議施加緩減眩光影響的措施，而城規會批准該申請時，亦可在規劃許可加入一項附帶條件，以

盡量減少眩光影響。申請人的環境顧問趙家輝先生表示，可在酒店外牆安裝茶色玻璃屏幕，以減少眩光影響。

生態及環境影響

19. 主席請漁護署自然護理主任(元朗)邱綺華女士就現有露天貯物用途與擬議發展項目的生態及環境影響作一比較。邱女士回應說，主要的關注是對申請地點以外地方的影響，因為申請地點毗鄰錦田河和一段河曲。若要比較現有露天貯物用途與擬議發展項目的生態及環境影響，關鍵在於分辨兩者的干擾源頭。現有露天貯物用途造成的干擾主要源自重型貨車，但該等車輛通常進入申請地點裝卸貨物後便會離開。至於擬議的商場暨酒店發展項目，其干擾源頭則同時來自車輛和訪客。擬議發展必將令交通和人為活動更為頻繁，不論在申請地點內外亦然，因為訪客或會進而到附近一帶活動。申請地點及后海灣地區其他地點的現有露天貯物用途已認定為對生態造成干擾。根據城規會規劃指引編號 12C，對於濕地緩衝區內已受破壞的地區，可考慮在區內適當進行與四周土地用途協調的住宅／康樂發展，藉以鼓勵遷離露天貯物用途。

20. 主席又問邱綺華女士，申請人的建議有否可取之處，或可採取哪些進一步措施以加強有關計劃對環境的好處。邱女士回應說，她留意到有關計劃的擬議布局設計旨在盡量減輕對申請地點以外地方的影響。然而，她不能就申請人的建議所造成的干擾程度或其可取之處，跟現有的情況作一比較，因為她並無現有露天貯物用途所產生的交通流量資料。

21. 主席詢問申請人代表有否露天貯物活動產生的現有交通流量資料。許澤鴻先生回應說，繁忙時段每小時約有 300 架次車輛進出現有露天貯物地點。至於擬議的發展項目，預計繁忙時段約有 450 架次車輛進出申請地點。雖然擬議發展項目會令交通流量增加，但若有妥善的交通管理安排，有關影響亦會較用地現有的交通情況為輕。而且，不能單以車輛和訪客數目來作比較，也要考慮噪音影響和空氣污染的問題。申請地點現停放了很多貨櫃推垛機，露天貯物活動進行期間發出的噪音非常滋擾。相反，擬議商場暨酒店發展項目的影響相對較輕，因為訪客活動主要局限在室內地方。

建築物高度增加所造成的影響

22. 一名委員詢問漁護署的代表，建議增加建築物高度會否造成影響。邱綺華女士回應說，一般而言高樓大廈會對濕地造成各種影響。首先，雀鳥的飛行路線會受到影響，但就此個案而言，由於申請人進行的雀鳥調查顯示飛經申請地點的雀鳥不多，因此有關影響預期不大。至於眩光影響，建築物越高的話，光源會越多，因而或會影響貓頭鷹和螢火蟲等各類易受光影響的物種，而雀鳥碰撞的風險也更大。再者，大水鳥會避免使用有大量人造構築物的大型發展項目毗鄰的空地。

23. 申請人的生態顧問 Paul Leader 先生表示，申請地點已大受干擾，並無生態價值。在申請地點出沒的雀鳥為數不多，而且大多屬耐干擾品種。現有露天貯物地點的吊機運作，較擬議發展項目的人流活動滋擾更大。因此，有關發展對雀鳥的干擾會較小。以落馬洲為例，雖然落馬洲管制站人流絡繹不絕，但當地仍有大量雀鳥出沒。與現有露天貯物用途相比，擬議發展項目是較佳或干擾最少的選擇。

其他事宜

24. 一名委員就申請人提出的理據詢問，為何擬議計劃短期有助增加房屋供應，而擬議發展項目是否只為滿足香港人的購物需要。許澤鴻先生回應說，擬議發展項目有助增加房屋供應是一處打字錯誤。另外，許先生澄清說，擬議發展項目是為了滿足香港人和內地旅客的購物需要。

25. 胡韻然女士回應一名委員的問題說，擬議的食肆及商店和服務用途將設於發展項目的平台。

26. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，申請地點部分範圍在石崗機場高度限制區內，他詢問現時的擬議計劃會否違反有關高度限制的規定。許澤鴻先生回應說，根據初步評估，現時的擬議計劃符合有關高度限制。他重申，若小組委員會同意把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，申請人會進行更詳細的評估，而顧問公司有需要時會聯絡相關政府部門，以進一步修訂和完善根據第 16 條提交申請的計劃書。

27. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝政府部門的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

28. 一名委員參考過文件所載的一些實地照片後，對擬議的發展項目將會造成的車輛交通問題表示質疑。若與現時露天貯物場所引致的車輛交通情況相比，擬議的發展會增加車輛交通及人為活動的頻繁情況，因為購物商場不單止吸引酒店的旅客，亦會吸引大量訪客。

29. 另一名委員認為擬議的發展項目會對濕地緩衝區帶來負面影響，例如眩光和景觀影響，並會影響濕地緩衝區在保護生態完整所發揮的緩衝作用。此外，由於申請人並無就申請地點及／或其周邊地區提出任何改善／修復措施的建議，所以擬議的發展沒有額外價值／規劃優點足以令小組委員會從優考慮這宗申請。儘管申請地點是在濕地緩衝區的唯一「露天貯物」地帶，但批准這宗申請或會為日後濕地緩衝區內的其他發展立下不良先例，而小組委員會在此刻是無法預見的。

30. 由於該區的規劃情況已有改變，所以主席認為這宗改劃用途地帶申請可供小組委員會作一個選擇，考慮是否讓現時露天貯物場用途繼續存在，抑或透過規劃機制准予改變，而這可能會令環境得到改善。

31. 一名委員對現時露天貯物場所造成的各種影響表示關注。由於貨櫃堆垛機使用柴油，柴油在燃燒時會產生臭味，而且露天貯物場的活動包括堆疊貨櫃及頻密的車輛交通往來，這些活動都會造成嚴重的噪音問題，而且堆疊的貨櫃通常有六至七個貨櫃的高度，十分礙眼。「露天貯物」地帶和「工業(丁類)」地帶純粹反映現有的用途，而該區的規劃情況已有改變，所以該名委員支持這宗改劃用途地帶申請，理由是可藉此引入能與透過規劃機制由小組委員會規管的其他用途，兼且可清除令人厭棄的露天貯物場。擬議的發展項目是有理據支持的，因為在申請地點的西部及位於濕地緩衝區內的其他地方(例如元朗

工業邨和濕地公園附近兩幅出售作住宅發展的用地)，現時已有極多人為活動。申請地點位於濕地緩衝區的邊緣，理應可獲得同樣的考慮。事實上，濕地緩衝區內亦已建有一個超過一千間屋宇的住宅發展項目，即錦繡花園，這個屋苑在人為活動及車輛交通方面都非常頻繁。此外，考慮到新界西北的發展對酒店住宿的需求很大，擬議的發展項目將可滿足這方面的需要。

32. 兩名委員對擬議的發展規模是否合適表示關注，雖然他們認為擬議的發展項目比現時露天貯物場有較多可取之處，但擬議的最高建築物高度為 10 層樓，若與周邊地區的屋宇比較實屬過高，所以這項發展計劃應作出修訂，以縮減其規模。儘管如此，小組委員會備悉位於濕地公園附近有兩幅「綜合發展區」地帶的用地，有關用地的地積比率為 1.5 倍和建築物高度為 10 層樓。在二零一五年十一月，小組委員會曾在有附帶條件下批准其中一幅作綜合住宅及商業發展用地的申請。

33. 一名委員關注到倘若有關用地須騰空作擬議的發展，則現有貨櫃將遷往何處。該名委員建議政府可集中遷置這類露天貯物場至物流園，以騰空這些棕地作其他用途。主席回應說，在洪水橋及元朗南的規劃及工程研究中，已發現涉及大量露天貯物場，並有意把這些露天貯物場整合在指定的地點。

34. 委員大致認為仍有些事宜須申請人作出回應及有待申請人提供更多資料／作出澄清，以證明擬議的發展項目不會造成負面影響，尤其是在排污方面。環保署的曾世榮先生對排污影響評估報告有疑問，因申請人就擬設有 700 個房間的酒店所假設的預計人口僅為 587 人。

35. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料以證明擬議的發展項目不會造成負面影響，尤其是在排污方面。小組委員會亦要求規劃署提供有關該區同類發展項目規模的資料，以供小組委員會考慮。

[馬詠璋女士和黎慧雯女士此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-TYST/6 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村
第121約地段第533號C分段(部分)、
第542號(部分)、第543號餘段(部分)、
第544號(部分)及第1944號(部分)的申請地點
由「政府、機構或社區」地帶改劃為
「住宅(乙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-TYST/6C號)

36. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司的附屬公司揚威投資有限公司提交。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們現時與新世界發展有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士涉及直接利益，並同意她應在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉符先生尚未到席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 以下政府部門的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 林智文先生 | — | 規劃署屯門及元朗西規劃專員 |
| 唐家敏女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西 |
| 鐘沛佳先生 | — | 申請人的代表 |

38. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介這宗申請的背景資

料。林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：

有關建議

- (a) 申請人建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，發展限制跟現行唐人新村分區計劃大綱圖的「住宅(乙類)1」地帶內作低密度住宅發展的限制相同(即最高地積比率為一倍；最大上蓋面積比率為 40%；最高建築物高度為一層停車場上加四層(15 米))；
- (b) 申請地點涵蓋兩部分(北部及南部)地方，是面積較大的「政府、機構或社區」地帶的一部分，現有的金蘭觀位於該地帶內；
- (c) 申請地點及毗連位於有關「住宅(乙類)1」地帶的私人地塊均由申請人擁有。為使一低密度綜合住宅發展項目的布局設計更具效益，申請人有意一併發展申請地點和毗連的地塊；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段。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改劃用途地帶的申請有所保留，因為批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵其他申請人在提出申請前改動其申請用地。申請人並沒有進行樹木調查以確定現有樹木的價值，亦沒有提出樹木保育／保護措施以支持有關申請。此外，申請人並沒有建議紓減景觀影響的措施，以減輕有關發展的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾諮詢

- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到七份表示反對的公眾意見書，分別來自一

名元朗區議員、創建香港及個別人士。提意見人反對這宗改劃用途地帶申請的主要理由是申請地點不宜作住宅發展，因為該處非常接近現有的一所廟宇；申請地點應預留作政府、機構及社區用途；改劃建議與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向有牴觸；並無足夠資料證明該日後發展項目不會對交通造成負面影響或對道路使用者的安全構成影響；沒有交通和景觀方面的評估；擬議的發展欠缺有力的理據支持，而公眾亦不能因改劃用地而受惠；批准這宗申請會立下不良先例；金蘭觀應予保存並繼續運作；

- (f) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士就這宗申請提出的意見；以及

規劃署的意見

- (g) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關內容撮錄如下：
- (i) 把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶以發展住宅，並不會對位於「政府、機構或社區」地帶的金蘭觀造成負面影響，亦不會影響該區提供的政府、機構及社區設施；
 - (ii) 把申請地點改劃為「住宅(乙類)1」地帶，與周邊地區的住宅特色大致協調，而擬議發展密度跟分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」地帶的發展密度相同，可配合周邊的住宅發展項目和毗連的政府、機構及社區用途。申請地點改劃為「住宅(乙類)1」地帶，最終可成為一個較大的住宅地帶的組成部分；
 - (iii) 相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

- (iv) 二零一五年四月十七日，小組委員會同意一宗改劃用途地帶的同類申請（編號 Y/YL-TYST/5），涉及把申請地點東北面一處地方由分區計劃大綱圖所劃的「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)」地帶，改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便進行住宅發展。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

39. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。鐘沛佳先生表示，申請人提出的理據已載於有關文件，他並無要點須作補充。此外，他說已備悉規劃署不反對這宗申請。他希望委員同意這宗改劃用途地帶的申請。

40. 主席詢問，申請地點是否位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」（下稱「元朗南研究」）的研究範圍內。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，申請地點位於有關的研究範圍內，並已獲認定作住宅發展之用。

41. 主席詢問申請人的代表有關擬議住宅發展項目的預定發展時間表，並提醒他「分層住宅／住宿機構」在「政府、機構或社區」地帶屬第二欄用途，申請人可根據第 16 條申請規劃許可，以加快擬議住宅發展的進程。鐘沛佳先生回應說，申請人已於二零一三年向地政總署申請換地。鑑於申請地點僅佔整幅發展用地約 4% 至 5%，若根據第 16 條就擬議住宅發展項目的申請獲得批准，申請人擔心換地過程會受核准計劃所局限。

42. 主席表示，就算這宗改劃用途地帶的申請獲小組委員會同意，也要待「元朗南研究」完成後才可把唐人新村分區計劃大綱圖的用途地帶修訂項目刊憲。他請申請人考慮根據第 16 條就擬議住宅發展項目提出申請，這樣或可加快發展程序。鐘沛佳先生表示他會把主席的意見轉達申請人。

43. 由於申請人的代表再沒有要點要提出，而委員亦沒有進一步的問題，主席告知他這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

44. 委員大致不反對這宗改劃用途地帶的申請，並備悉主席表示何時修訂唐人新村分區計劃大綱圖將受「元朗南研究」的進度所影響。

45. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》的相關修訂建議將提交小組委員會審議，倘獲小組委員會同意，當局會根據《城市規劃條例》第 5 條將之刊憲。

[會議小休五分鐘。]

[符展成先生及關偉昌先生此時到席。]

[黎慧雯女士此時返回席上，黃令衡先生和簡兆麟先生則暫時離席。]

西貢及離島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBS/4 申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把位於西貢布袋澳第 241 約的政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBS/4 號)

46. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 一 為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，他的同事目前與渠

務署有業務往來

黎慧雯女士 一 目前與渠務署有業務往來

47. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授及黎女士可留在席上，但黎女士不應參與討論。

48. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月三十一日要求城規會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部門的意見。這是申請人第三次要求延期。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請的第三次延期，而且前後已給予合共五個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/252

在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號餘段、第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及第 876 號餘段和毗連政府土地作臨時康樂場地用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/252 號)

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署署長的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備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／西貢及離島王永德先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/254 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第374號餘段(部分)和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/SK-HC/254及255號)

A/SK-HC/255 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第374號B分段(部分)和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/SK-HC/254及255號)

52. 由於這兩宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，申請地點又接近，而且位於同一「農業」地帶內，因此小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，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 段及附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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」)不支持這兩宗申請。雖然申請地點已鋪築地面，但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兩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，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士提交。他們表示反對這兩宗申請，理由主要包括申請地點已鋪築地面，有關的用途是否合法，實在成疑；農地不應用作發展小型屋宇；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；該區不宜闢設化糞池及滲水井設施；批准這兩宗申請會增加鄉村和附近地區在交通和泊車方面的負荷；以及擬議發展在施工期間會造成負面影響；
- (e) 西貢民政事務專員表示，沒有收到區內人士就這兩宗申請提出的反對意見；以及

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (f) 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。這兩宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完

全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的小型屋宇對周邊地區的排水、景觀和環境不會造成負面影響。雖然從農業角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但申請地點並沒有農業活動。申請地點附近建有先前獲小組委員會批准的小型屋宇，擬建的小型屋宇與周邊地區的特色並非不協調。至於公眾意見，上文的規劃評估已作相關的回應。

54. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年一月八日止；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以下條件：

「如申請人所建議設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/52 擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 427 號及第 430 號餘段(部分)填土，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/52 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十二月二十一日要求城規會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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/53

擬在劃為「綠化地帶」的西貢大網仔大埗仔村第 256 約地段第 33 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/53 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十二月二十一日要求城規會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，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。

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

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/101

擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳寶琳路
第401約地段第453號餘段(部分)及
毗連政府土地進行低密度住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/TKO/101號)

61. 秘書報告，這宗申請是由恒長有限公司提交，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	
]	目前與雅邦公司有業務往來
黎慧雯女士]	

62. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，而且符先生和黎女士並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

63. 小組委員會備悉，申請人的代理於二零一五年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

64. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而且前後已給予合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[簡兆麟先生此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/103 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳坑口道第224約地段第357號毗連的政府土地興建屋宇(附屬於屋宇的私人花園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TKO/103號)

簡介和提問部分

65. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，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(附屬於屋宇的私人花園)；
- (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，收到一份由個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書，理由包括這宗申請涉及私人獨佔政府土地；以及倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，並鼓勵其他私人地段的擁有人奪取公共資產。除此之外，西貢民政事務專員沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向。申請地點是一塊位於「綠化地帶」範圍內的政府土地，而且沒有特殊情

況或有力的規劃理據支持把這塊政府土地供申請人作私人花園獨自享用。倘這宗申請獲得批准，會為其他作私人花園用途的同類申請立下不良先例。

66. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應主席的提問，表示擬闢設私人花園的斜坡是由政府負責維修保養。然而，她現時沒有資料顯示該斜坡的維修工作由哪個部門負責。

67. 一名委員詢問有何途徑前往申請地點，以及為何擬闢設的私人花園須申請規劃許可。麥黃潔芳女士回應說有兩個途徑前往申請地點，其中一個是由坑口道沿公共樓梯向下走，另一個是使用申請地點南面的行人路，經由附近的明渠前往。麥女士亦說，由於擬闢設的私人花園是於第二欄的附屬用途(即屋宇)，因此須申請規劃許可。

商議部分

68. 一名委員認為公眾要前往申請地點並不容易，而擬議的私人花園用途會使申請地點保養維修得更好。

69. 主席請規劃署要求相關的政府部門加強照料申請地點的美化植林。

70. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且申請人沒有在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 擬議的發展不符合有關「擬在綠化地帶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10，因為沒有特殊的情況支持這宗申請；以及

(c) 倘這宗申請獲得批准，會為其他位於「綠化地帶」內的同類發展建議立下不良先例。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。王永德先生和麥黃潔芳女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/61 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第289約地段第483號A分段第1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/61及62號)

A/DPA/NE-TT/62 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第289約地段第483號餘段興建屋宇(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/61及62號)

71. 由於這兩宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「非指定用途」地區內，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十二月九日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間預備進一步的資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第三次就這兩宗申請要求延期。

73. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員

會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這兩宗申請第三次延期，而且申請人自上次延期以來並沒有提交進一步的資料，小組委員會已給其合共六個月的時間，所以這應是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/63 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 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/DPA/NE-TT/63 號)

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十二月九日要求城規會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，回應相關政府部門所提出的意見及關注的問題。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

75. 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，而申請人自對上一次延期之後並無提交進一步資料，小組委員會已給其合共六個月時間，所以這是最後一次延期，並不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/73 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/73 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於政府土地，而且不屬修訂租約或建屋牌照的涵蓋範圍。從景觀規劃角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預料申請地點內外的小型屋宇和相關化糞池的建築工程會對現有河溪和有植被山坡的景觀造成嚴重影響。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對天然河溪和有植被的山坡造成不良影響。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的自然景觀質素下降。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為此等發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬議的小型屋宇跨越一條河溪，可能影響政府土地的一些樹木和植物；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到 170 份公眾意見書，其中 13 份表示反對這宗申請，另外

157 份則表示支持這宗申請。表示反對的公眾意見書由環保／關注團體提交，包括嘉道理農場暨植物園公司、高塘村業主及租戶協會、世界自然基金會香港分會、海下之友、公共專業聯盟及個別人士。反對的理由主要包括這宗申請不符合有關發展審批地區圖的規劃意向；擬議的發展會帶來多方面不良的累積影響；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；區內地方有植物被清除；申請人沒有提交相關的技術評估報告；沒有為新增的屋宇提供足夠的配套設施；當局為分區計劃大綱圖作出詳細規劃之前不應批准進行任何發展；根據《生物多樣性公約》，不應批准擬議的發展；以及申請人並非高塘居民。該 157 份表示支持的意見書由個別人士提交，所持理由主要包括申請人是高塘的原居村民；發展小型屋宇能為村民提供居住地方，可紓緩對市區房屋需求的壓力；小型屋宇發展較市區發展更為環保，因為有助促進復耕和使用較少能源，而且對環境的污染較少；

- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請的任何意見；以及

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展對周邊地區的景觀會有不良影響。相關政府部門(包括地政總署大埔地政專員、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、運輸署署長及漁護署署長)對這宗申請不表支持或有所保留。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。發展審批地區圖將由分區計劃大綱圖取代，為此，當局即將進行仔細分析及研究，以劃定適當的土地用途。因此，如批准這宗申請，而未來又陸續收到更多涉及該區的規劃申請，便會預先決定了分區計劃大綱圖的土地用途地帶。對於有關的公眾意見，上

文所述的政府部門的意見和規劃評估已作出相關回應。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色造成不良影響；以及
- (c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

議程項目 17 至 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/74 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第887號B分段、第888號B分段、第889號B分段、第890號C分段及第891號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/NE-TT/74至78號)

A/DPA/NE-TT/75 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第887號餘段、第888號餘段、第889號餘段及第890號餘段興建屋宇
(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/74至78號)

A/DPA/NE-TT/76 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第886號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/NE-TT/74至78號)

A/DPA/NE-TT/77 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第854號F分段及第857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/74至78號)

A/DPA/NE-TT/78 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第857號D分段及第862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/74至78號)

79. 由於這五宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「非指定用途」地區內，故小組委員會同意可一併考慮這五宗申請。

80. 小組委員會備悉，當文件發出後，申請人於二零一六年一月六日發信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會延期兩個月才考慮這五宗申請，因為申請人需要更多時間預備進一步的資料，回應政府部門所提出的意見。申請人的來信已提交席上，以供委員考慮。這是申請人首次就這五宗申請要求延期。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這五宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員

會同意，這五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，這五宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/100 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角禾塘崗第39約地段第1488號餘段興建屋宇
(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-LK/100號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年十二月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給其合共四個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/75 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1545 號 B 分段及第 1546 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/75 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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 段及附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，認為這會方便村民。另一份公眾意見書來自一名個別人士，表示反對這宗申請，認為鄉村土地應預留給所屬宗族的原居村民使用。其餘兩份公眾意見書來自創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交相關的影響評估報告；申請書沒有提出有力的規劃理據；以及申請人並非為了住屋需要而提出申請；

- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。上水區鄉事委員會主席及雞嶺的原居民代表對這宗申請沒有意見，而當區的北區區議員對這宗申請亦沒有意見，但必須妥善進行擬建小型屋宇的排水工程；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內。除漁護署署長外，其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。二零零一至二零一五年間，申請地點附近有 51 宗興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，涉及 49 個地點。部分獲批准個案所涉的地點十分接近申請地點，而自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。批准這宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

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

議程項目 24 及 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/558 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 8 約地段第 113 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/558 號)

A/NE-LT/559 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 8 約地段第 113 號 F 分段及第 114 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/559 號)

88. 由於這兩宗申請的性質(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)相似，而且申請地點十分接近，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，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 段及附錄 IV。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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃

師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為批准有關申請會立下不良先例，鼓勵更多人提出涉及周邊地區的同類申請。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致鄉村發展在「鄉村式發展」地帶以外範圍擴展，改變周邊地方的景觀特色。此外，擬發展的小型屋宇(申請編號 A/NE-LT/558)很可能須設護土牆，此舉會干擾鄰近的植物和樹羣。環境保護署署長對編號 A/NE-LT/559 的申請有所保留，因申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可以接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對該區的水質造成不良影響；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城規會就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會及一名個別人士。他們表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並且會對環境有不良面影響。此外，大埔民政事務專員對這兩宗申請沒有負面意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且，申請地點的復耕潛力高。此外，擬發展的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，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。二零零八至二零一五年間，有四宗同類申請被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回，理由主要是擬議的發展不符合「臨時準則」。拒絕這兩宗申請符合小組委員會先前的決定。對於公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估已有相關回應。

90. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

申請編號 A/NE-LT/558

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而且擬議的發展會對周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (c) 上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可以使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在現有村落，會較為合適。」

申請編號 A/NE-LT/559

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而申請人亦未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；

- (c) 上白牛石和下白牛石的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可以使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在現有村落，會較為合適。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/560 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第8約地段第1535號A分段餘段(部分)及第1535號B分段(部分)
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/560號)

簡介和提問部分

92. 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 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內可供應付日後小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。此外，大埔民政事務專員對這宗申請沒有負面意見；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。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，但是擬議的小型屋宇發展不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇，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。申請地點部分範圍涉及四宗由同一申請人先前提出的規劃申請。這些申請均被拒絕，主要理由是有關發展不符合「臨時準則」。自上一宗申請被拒絕以來，規劃環境沒有重大的改變。因此，拒絕這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於有關的公眾意見，上文所述政府部門的意見和規劃評估已作相關回應。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (b) 新塘的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可以使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/594 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 約地段第 839 號 B 分段第 1 小分段餘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/TP/594 號)

簡介和提問部分

95. 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 10 段及附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到公眾意見書，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 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點所在的地區被劃為「鄉村式發展」地帶(約 66.5%)及「綠化地帶」(約 33.5%)。雖然擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但擬議的發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在黃魚灘的「鄉村範圍」內，而且政府部門或公眾都沒有負面意見。雖然「鄉村式發展」地帶

內仍有地可用，但申請地點毗連一幢現有的村屋及一幅已獲批准的小型屋宇用地（申請編號 A/TP/533），而且申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出作相同用途的申請（編號 A/TP/479），小組委員會於二零一一年一月十四日在有附帶條件下批准了該宗申請。除了擬建小型屋宇的地盤面積和布局有輕微改動外，現在這宗申請與先前獲批准那宗申請大致相若。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大的改變，因此這宗申請可被視為特殊情況。在二零一零至一五年間，有三宗同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，理由主要是這些申請符合臨時準則或情況特殊。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

96. 一名委員表示，鑑於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，小組委員會不宜批准這宗申請，因為申請地點部分地方在「鄉村式發展」地帶外。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，有一部分（66.5%）在「鄉村式發展」地帶內。

97. 另一名委員詢問在先前的規劃許可失效後，有關申請的現況如何。劉先生回應說，先前那宗申請的規劃許可已於二零一五年失效。根據地政總署提供的資料，申請人已向該署提交小型屋宇申請，而該小型屋宇申請的處理程序已進入最後階段。此外，申請地點緊貼一幢現有的新界豁免管制屋宇及一幅獲批准的小型屋宇申請用地，形成一個小型屋宇羣。由於申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出作相同用途的申請，小組委員會在有附帶條件下批准了該宗申請。現在這宗申請與先前獲批准那宗申請大致相若。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大的改變，因此這宗申請可獲從寬考慮。

98. 同一名委員詢問在同一「鄉村式發展」地帶內申請地點東面，有沒有小型屋宇批建申請。劉先生回應說，地政總署迄今沒有收到該區內的小型屋宇批建申請。

商議部分

99. 主席表示，雖然先前的規劃許可已失效，但該小型屋宇申請的處理程序已進入最後階段，因此這宗申請可獲從寬考慮。

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

101. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃令衡先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生、袁承業先及吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

擬修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第1/16號)

102. 小組委員會備悉，此議項涉及對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》作出的建議修訂，包括建議改劃一塊用地，以便房屋署發展公共房屋項目。由於房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會
及建築小組委員會委員 |
| 陳永堅先生
(以地政總署
助理署長的身分) | — 為替補地政總署署長擔任
房委會委員的人員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為替補民政事務總署署長
擔任房委會策劃小組委員
會及資助房屋小組委員會
委員的人員 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會
委員 |
| 符展成先生 |] |
| |] 目前與房委會有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] |

103. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬議的公共房屋項目是規劃署建議修訂分區計劃大綱圖所涉及的事項，主席、陳先生、關先生、梁先生、符先生及黎女士就此議項所涉的利益只須記錄在案，他們可留在席上。

簡介和提問部分

104. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，簡介詳載於文件的各項建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 在二零一零年九月十七日及二零一五年八月十四日，城規會分別考慮「2009 年全港工業用地分區研究」(下稱「2009 年分區研究」)及「2014 年分區研究」的結果，並通過其就粉嶺／上水規劃區第 48 區(下稱「粉嶺第 48 區」)及安樂村工業區所作出的建議；
- (b) 為推展 2009 年及 2014 年分區研究的建議，規劃署對粉嶺／上水分區計劃大綱圖的有關「工業」地帶進行檢討，並建議修訂該分區計劃大綱圖；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

粉嶺第 48 區

修訂項目 A

- (c) 建議把現時劃為「工業」地帶及「綠化地帶」的一塊用地(約 4.0 公頃)改劃為「住宅(甲類)3」地帶，以發展公共房屋及其他政府、機構及社區配套設施；
- (d) 擬議的公共房屋項目最大總樓面面積定為 178 100 平方米(包括不得超過 13 700 平方米的非住用總樓面面積)，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米(建築物高度呈梯級狀，由北面沿大窩西支路約主水平基準上 103 米至南面山坡的主水平基準上 136 米)。預計擬議的公共房屋發展項目會提供約 4 000 個單位，可容納合共約 10 000 人；

- (e) 其他政府、機構及社區配套設施包括一間設有 7 個課室的幼稚園、一間設有 50 個名額的展能中心、一間設有 50 個名額的嚴重弱智人士宿舍及垃圾收集站；
- (f) 擬議的公共房屋項目會以規劃大綱為指引，建築工程暫定於 2027 / 28 年完成；
- (g) 有關方面已進行多項技術評估，包括環境評估研究、視覺評核、空氣流通專家評估及交通影響評估，以確定擬議發展的可行性；

(i) *環境方面*

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對環境評估研究的結果沒有負面意見。預料道路交通噪音及車輛和煙囪排放不會造成負面影響。應在詳細設計階段進行詳細的土地污染評估；

(ii) *視覺方面*

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對視覺評核沒有負面意見，因為擬議的公共房屋項目對附近地方不會造成不可接受的視覺影響。房屋署在詳細設計階段，應繼續研究如何可進一步優化擬議公共房屋項目的視覺景象質素；

(iii) *空氣流通方面*

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對空氣流通專家評估的結果和建議沒有負面意見，因為加入建議的良好設計和落實紓減影響措施後，預料擬議的公共房屋項目對周邊地區在空氣流通方面不會有很大的負面影響；

(iv) *交通方面*

交通影響評估顯示，擬議的公共房屋項目對交通方面不會有負面影響，運輸署署長認為

交通影響評估可以接受。在詳細設計階段會作進一步的評估，以確定應採取什麼改善措施和優化區內的交通情況；

修訂項目 B1 及 B2

- (h) 建議把兩塊分別約 0.9 公頃及 1.2 公頃的用地由「工業」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便興建兩幢獨立式小學校舍及作其他政府用途；

[符展成先生此時離席。]

安樂村工業區(下稱「該區」)

- (i) 為跟進「2014 年分區研究」的建議，規劃署對工業區發展參數的限制進行檢討，並趁此機會制訂區內改善措施的大綱，以納入安樂村發展藍圖內，作為詳細地區規劃工作的指引；
- (j) 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作修訂如下：
 - (i) 把該區的建築物高度限制由 25 米修訂為 65 米(不包括地庫)；
 - (ii) 建議在有關該區的分區計劃大綱圖的《註釋》加入用作政府規定的公眾停車場的有關計算地積比率的條款；
- (k) 建議放寬建築物高度限制，可方便採用覆蓋範圍減少的建築物設計，這既可加強其開揚通風程度和改善街道環境，亦可讓現代工業用途的建築物設計更為靈活；
- (l) 已對該區進行空氣流通專家評估及視覺評核。按建議放寬建築物高度限制，預料對周邊地區空氣流通方面不會有很大的影響；而採取紓減影響措施後，對整體視覺的影響亦可以接受；

其他輕微／技術修訂－修訂項目 C1 及 C2

- (m) 建議把劃為「其他指定用途」地帶作香港鐵路用途的註明修訂；
- (n) 建議微調界線和修訂分區計劃大綱圖的《註釋》；

諮詢政府部門

修訂項目 A

- (o) 已諮詢相關的政府部門(包括環保署署長、渠務署總工程師／新界北及水務署總工程師／發展(2))，並確定擬議發展在排污、排水和供水方面不會造成無法克服的問題，而相關的技術評估則會在詳細設計階段進行；

修訂項目 B1 及 B2

- (p) 已就在擬議的「政府、機構或社區」地帶興建學校及作政府用途的建議諮詢相關的政府部門(包括環保署、運輸署、水務署及渠務署)。擬議的發展在環境、交通、排污、排水和供水方面不會造成無法克服的問題，而相關的政府部門對改劃土地用途建議也沒有負面意見；

安樂村工業區(下稱「該區」)

- (q) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對放寬建築物高度限制的建議沒有意見。從交通及環境的角度考慮，相關的政府部門(包括運輸署及環保署署長)對放寬建築物高度限制的建議沒有負面意見。

諮詢鄉事委員會及區議會

- (r) 已就粉嶺／上水分區計劃大綱圖的主要建議修訂項目諮詢粉嶺區鄉事委員會。二零一五年十月至十二

月期間，亦已向北區區議會的主要委員及數名候任議員作出非正式簡介。雖然他們表示原則上不反對建議修訂，但關注道路及鐵路未必有足夠的容量支持擬議的公共房屋項目；認為當局應提供足夠的公共交通服務及政府、機構及社區設施；應藉此提供安老院；應改善／擴建區內的社區及基礎設施；以及放寬該區建築物高度限制的建議可能仍不足以活化該區和加強該區創造就業機會的能力；以及

- (s) 若小組委員會同意作出建議的修訂，有關的分區計劃大綱草圖及其《註釋》會根據條例第 5 條展示給公眾查閱。在為期兩個月的法定公眾查閱期內，市民可向城規會提交有關這份分區計劃大綱圖的申述書。在有關分區計劃大綱圖的展示期內，會進一步諮詢北區區議會及粉嶺區鄉事委員會。

105. 一名委員詢問安樂村工業區(下稱「該區」)在日後發展的定位為何。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，根據「2014年分區研究」，該區有潛力發展為工業界一個強健的經濟及就業樞紐，並建議保留該區作「工業」地帶，以應付因貿易和物流業大幅增長而對物流及存倉服務的殷切需求。當多個公共及私人房屋發展項目於二零二三年相繼落成後，預料對區內就業機會的需求亦會增加，活化該區會為區內提供更多就業機會。此外，由於該區鄰近現有邊境管制站，在位置上具有優勢，有機會藉香港與內地之間的經濟互動來推動發展。

106. 這名委員說，由於該區的土地大多屬私人擁有，預料日後會有零星的重建項目，故詢問有什麼機制落實該區的改善措施(例如建築物由用地界線後移、預留非建築用地等)。錢女士回應說，建議的改善措施，是透過把建築物後移來擴闊行人路，從而改善一些常用行人路線的步行環境。有關建築物後移及闢設非建築用地的規定，會加入安樂村的發展藍圖(下稱「該發展藍圖」)內，作為該區詳細地區規劃工作的指引。在修訂契約的過程中，可在契約條件中加入這些規定。此外，錢女士說，該區主要用作貨倉和修車場，空置率為 5%，與全港的有關數字 3.5% 比較，其空置率相對偏高。該區許多現有的工業樓宇狀況欠佳，而且並沒有用盡分區計劃大綱圖所准許的最高

地積比率來發展。放寬建築物高度限制後，建築物的設計可更靈活，以配合物流業的特別需要，並締造一個更具吸引力的環境，把該區重新發展成一個更蓬勃的就業樞紐。

107. 主席補充說，提出改善該區的建議措施，目的是把該區發展為更具街道活力和市容更為美化的新式工業區。由於現有工業樓宇主要是體積大而覆蓋範圍廣的低層建築物，對於要求樓底相對較高的新興產業，這些建築物或許未必適合。作出建議的改善措施，該區日後重建會更靈活，因而可吸引多類新興產業，令該區更添生氣。此外，亦可為當地居民提供更多區內的就業機會。至於如何在該區落實改善措施這一點，在修訂契約的過程中，可在契約條件中加入有關街道的建築物須後移的規定，並可因應當時的做法提供額外地積比率等作為誘因。

108. 這名委員進一步詢問，建築物後移的規定是否指在街道水平向後移。主席回答說，建築物後移應在街道水平，並在有關用地重新發展時落實。

[梁慶豐先生此時離席。]

109. 這委員詢問，辦公室用途在重建後是否屬准許的用途。錢敏儀女士回應說，建築物內可容納與工業相關的辦公室用途。此外，建議在本區內進行改善措施，可改善該區與附近活動樞紐的連繫。

110. 一名委員對擬議公共房屋項目完成後居民的交通服務需求會增加，表示關注。主席說，區內就業機會增加，某程度上有助減低居民因跨區上下班而乘搭交通工具的需求。

111. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生詢問，預留作建築物後移及非建築用地的土地面積會否計入用作計算總樓面面積的用地面積。錢敏儀女士回應說，有關面積會計入總樓面面積，藉此鼓勵土地擁有人日後重建並設計工業樓宇時會擴闊行人路。

112. 有關區內改善措施的詳情，主席指出，委員可參閱文件附錄 V。

113. 除上文所述外，委員對其他修訂項目沒有特別意見。

114. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意文件第 9 和 10 段所述對《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/20》作出的建議修訂；

(b) 同意載於文件附件 B 的修訂圖則編號 S/FSS/20A (刊憲後將重新編號為 S/FSS/21) 連同其載於附件 C 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；

(c) 採用經修訂的《說明書》(載於文件附件 D) 以說明城規會在擬備粉嶺／上水分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及

(d) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/20A (刊憲後將重新編號為 S/FSS/21) 展示予公眾查閱。」

[陳福祥先生此時暫時離席，而副主席則離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/8 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 130 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/8 號)

115. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月三十一日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

116. 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。小組委員會回

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，小組委員會已再給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而且小組委員會已給予合共兩個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/241 擬在劃為「工業」地帶的上水彩園路 9 號作
食肆、辦公室和商店及服務行業用途
(只限設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/241 號)

117. 秘書報告說，這宗申請由蘇花地產有限公司提交，而馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁建築師公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與馬梁建築師公司和英環公司有業務往來 |
| 民政事務總署
總工程師(工程)
關偉昌先生 | — | 馬梁建築師公司是民政事務總署一份顧問合約的顧問 |

118. 委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於符先生及黎女士沒有參與這宗申請，而關先生並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

119. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月三十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間就擬議的發展進一步

諮詢相關的政府部門。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

120. 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，小組委員會已再給其一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，而且小組委員會已給予合共五個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/404 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的新界粉錦公路第 91 約地段第 3350 號 B 分段
第 1 小分段 A 分段(部分)、第 3351 號 B 分段
第 1 小分段(部分)及第 3351 號 B 分段
第 2 小分段(部分)和毗連政府土地
闢設加油站連附屬設施(作包括辦公室、商店及服務行業、公廁和公眾停車場用途)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/404 號)

121. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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

員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而且小組委員會已給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳福祥先生此時返回席上，而蕭鏡泉先生則暫時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/480 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 107 約地段第 431 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/480B 號)

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(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，因為申請地點北面(距離少於 10 米)及附近有易受影響的用途(即住用構築物)，並預料會造成環境滋擾。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任何公眾意見書，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，規劃署認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。批給臨時性質的規劃許可並不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點在第二類地區內，如政府部門沒有提出負面意見而區內人士亦沒有提出反對，或是政府部門或區內居民提出的關注事項可透過落實規劃許可附帶條件予以處理，則有關申請可獲批給臨時性質的規劃許可。就此，除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，區內人士亦沒有提出反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年沒有收到環境方面的投訴，而對環境方面的關注事宜可藉加入相關的規劃許可附帶條件予以處理。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零一九年一月八日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

(n) 在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。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/680 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 424 號(部分)、永隆圍地段第 110 號 E 分段(部分)及第 110 號餘段(部分)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-KTS/680 號)

127. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所關注的各項問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

128. 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

這宗申請第二次延期，而且小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/681 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1447 號、第 1448 號(部分)、第 1476 號(部分)、第 1477 號 A 分段(部分)及第 1478 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/681 號)

129. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就相關政府部門的意見擬備詳細回應。這是申請人第二次要求把申請延期。

130. 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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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-KTS/685 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村
第103約地段第355號餘段(部分)、第356號B分段、
第356號餘段、第359號餘段、第360號餘段(部分)、
第361號、第362號(部分)、第363號、
第364號(部分)及第435號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放拆卸建築物所得的混凝土(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/685號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 臨時露天存放拆卸建築物所得的混凝土，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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的南面和西面(最接近的距離申請地點約 1 米)及附近一帶有易受影響用途，即民居／住用構築物，預期擬議發展會對環境造成滋擾。此外，在二零一四年及二零一五年，共接獲六宗已證明屬實的環境投訴，涉及棄置拆建廢料、填土(兩宗)、工場機械的噪音及工場附近傾倒垃圾(兩宗)。漁農自然護理署署長得悉，申請地點的西北部分有一個已填平的池塘，從漁業的角度而言，他不支持為其他用途而進行填塘；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲三份分別來自錦田鄉事委員會、個別人士和世界自然基金會香港分會的公眾意見書，表示反對申請，主要

理由是申請用途會為區內居民帶來噪音滋擾，並造成環境污染；有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；這宗申請不符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)；拆卸建築物所得的混凝土如處理不當，會導致環境污染，危害區內人士的健康；以及申請人沒有提供有關處理和棄置拆卸建築物所得混凝土的資料。提意見人亦關注到該些拆卸建築物所得的混凝土會用作填土和填塘物料——；

- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見——；以及
- (f) 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。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；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。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，亦有相關政府部門提出負面意見，以及公眾人士反對有關發展。申請人未能證明有關發展不會對環境及排水造成不良影響。至於公眾意見，有關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。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，因為有關發展與申請地點的鄉郊特色不相協調，亦與

其四周主要是住用構築物／民居和農地的土地用途不相協調。有關發展造成的環境滋擾會影響這些住用構築物／民居，以及相關政府部門已提出負面意見，而當局也接獲區內人士提出的反對；以及

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對環境及排水造成不良影響。」

[袁家達先生此時暫離會議。]

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-KTS/686 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉元崗新村第 106 約地段第 1948 號 K 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/YL-KTS/686 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度不支持這宗申請，因為申請地點為常耕農地的一部分。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵周邊地區衍生更多同類申請。倘批准該等申請，累積影響所及，會令鄉村發展延伸至「鄉村式發展」地帶外和改變周圍的景觀特色。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及一名市民提交，反對這宗申請，其主要理由是：擬建小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；政府有責任保護和保存香港的農地；毗鄰「鄉村式發展」地帶的面積廣闊及目前幾近空置，因此不宜讓小型屋宇發展延伸至「農業」地帶；批准這宗申請違反政府現正進行諮詢的新農業政策，並會為區內同類申請立下不良先例；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇分別約有 62% 的覆蓋範圍在元崗新村的「鄉村範圍」外，以及 100% 在元崗新村的「鄉村式發展」地帶外。批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例；批准該等申請，累積影響所及，會令鄉村發展延伸至「鄉村式發展」地帶外和改變周圍的景觀特色。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，

亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地，以作耕種和其他農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 元崗新村的「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地，而該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，更具效益，倘把擬議的小型屋宇發展集中靠近現有鄉村羣，會較為恰當。」

[李美辰女士此時暫離會議。]

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-KTS/687 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦田公路
第 103 約地段第 460 號餘段(部分)及
第 461 號餘段(部分)臨時露天存放汽車零件，
並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTS/687號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 臨時露天存放汽車零件，並闢設附屬工場(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，因為申請地點北面跨越錦田公路有易受影響的住用構築物／民居(最接近的民居距離約 50

米)，預料會造成環境滋擾。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，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

[袁家達先生此時返回席上。]

- (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露天存放場可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點附近並無農業活動，批予臨時許可不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合有關「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)，因為相關政府部門(環保署署長除外)並無提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署過去三年沒有收到環境方面的投訴，而所對環境方面的關注事宜可藉加入相關的規劃許可附帶條件予以處理。小組委員會於二零一三年曾批准多宗在申請地點西北面作臨時露天貯物場及貨倉的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於下午六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)及長逾七米的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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。」

140. 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。

[李美辰女士此時返回席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/688 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1336 號 A 分段(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/688 號)

簡介和提問部分

141. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 關設臨時貨倉存放建築材料製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一名個別人士提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要因為用地缺乏配套設施，如污水收集設施、排水設施、走火通道及車輛通道。此外，在申請地點的車輛通道十分狹窄，重型車輛進出可能會危害附近村民和行車的安全；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (f) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時貨倉用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但用地並無已知的住宅發展，批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。自二零零六年以來，用地已作為貨倉，而自上次在二零一三年就申請編號 A/YL-KTS/588 批給許可後，規劃情況並無重大改變，申請人亦已履行就上次規劃許可施加的所有規劃許可附帶條件。相關的政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見，因此可從寬考慮這宗申請。至於公眾意見，建議當局施加相關的規劃許可附帶條件，限制使用超過 5.5 公噸的中型及重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (d) 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、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為保養在申請地點設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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(即在二零一六年七月八日或之前)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(即在二零一六年十月八日或之前)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(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有覆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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/689 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田
錦田公路第 109 約地段第 452 號餘段(部分)
關設臨時祖堂停車場(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-KTS/689 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 關設臨時祖堂停車場(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一個個別人士提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為關設臨時祖堂停車場，可予容忍三年。雖然申請的用途不符合落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但用地並無已知的住宅發展，批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與四周主要為民居(地面層為商鋪和泊車位)的用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見。上次獲批給許可的申請，編號 A/YL-KTS/622 被撤銷，因為未能履行規劃許可附帶條件，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議施加較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述的評估也適用。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月八日止，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翌日早上六時在申請地點作業；
- (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，在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (d) 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 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，須在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 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(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。」

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/722 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)及第 93 號(部分)臨時露天存放廢鐵(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/722 號)

簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／粉嶺、上水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) 臨時露天存放廢鐵，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，因為申請地點北面、西南面和附近有易受影響的住用構築物(最接近的在北面距離約 15 米)，預料會造成環境滋擾。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自一名區內居民及一名市民。他們反對這宗申請的理由主要是有關廢鐵存放場會污染環境，並對附近居民的身心健康造成負面影響；有關發展會導致土地用途欠效益的情況持續，因為一大片土地只用以容納規模較小的企業；以及批准有關申請會立下不良先例，令鄉郊景觀資源進一步受到破壞；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。該臨時露天存放廢鐵的發展項目並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而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。這宗申請並不符合有關「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)。環保署署長不支持這宗申請，而且申請人未能證明擬議的發展不會造成負面的環境影響。倘批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶的這部分範圍內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境

質素下降。對於公眾的意見，上述規劃評估及環保署署長的意見亦相關。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書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) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為有關地點先前不曾獲批給許可作此用途，政府部門亦對這宗申請提出負面意見，而且亦有區內人士反對這宗申請。擬議發展與四周土地用途的鄉郊特色(有住用構築物／民居、一個果園及一所騎術學校)亦不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成負面的環境影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶這部分範圍內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/212 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段(部分)及第 617 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車)，並附設汽車美容服務(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/212 號)

152. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

153. 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 42

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/246 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2874 號經營臨時商店及服務行業(五金店及家居用品零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/246A 號)

簡介和提問部分

154. 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項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(五金店及家居用品零售商店)，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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 11 份反對意見書，分別來自一名元朗區議員、加州豪園的業主委員會、加州花園物業管理公司和八名個別人士。他們反對這宗申請，主要理由是申請地點原本是漁塘，但土地擁有人非法填塘；申請人的擬建通路會對道路安全造成負面影響；擬議發展會對附近居民造成滋擾，並對環境和排水造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時商店及服務行業可予容忍三年。雖然擬議商店及服務行業的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，康樂及文化事務署署長對這宗申請不表反對，理由是該署目前並無計劃發展該「休憩用地」地帶內的休憩用地。批出為期三年的許可，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關於環境方面的投訴，而環保署署長所關注的環境問題可通過施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。自二零零八年以來，小組委員會基於類似的考慮，已批准同一「休憩用地」地帶內共 10 宗擬作同類商店及服務行業用途的申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車，包括貨櫃車／拖架，在申請地點停泊／存放；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

157. 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。

[劉智鵬博士此時離席。]

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/477 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地作食肆、娛樂場所和商店及服務行業用途，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/477 號)

158. 秘書報告，這宗申請由旋高發展有限公司提交，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任其顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與領賢公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與艾奕康公司和英環公司有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 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，而艾奕康公司曾贊助該學系一些活動 |

159. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上，因為她並沒有參與這宗申請。小組委員會亦備悉符先生及黃教授已離席。

160. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

161. 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二次延期，而且小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生、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／屯門及元朗西唐家敏女士、何婉貞女士、簡國治先生及黎定國先生此時獲邀到席上。]

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/370 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第 117 約地段第 1293 號餘段(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-TT/370 號)

簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份以標準格式書寫的意見書，分別由十八鄉鄉事委員會、大棠村村代表、十八鄉區居民協會、香港優青漁農業發展聯會和新界倉庫及物流業經營者聯會提交。所有提意見者均表示支持這宗申請，理由主要是有關發展項目的位置方便，可有助應付區內居民對地產服務的需求；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商店及服務用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，不過，據地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無涉及興建小型屋宇的申請，因此，就有關發展批給臨時規劃許可，不會妨礙落實所涉「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交有關在同一用地作相同用途的申請(申請編號 A/YL-TT/300)，該申請獲得批准而申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。另外，小組委員會曾在二零一四年批准一宗涉及申請地點附近地方的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 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，至二零一九年一月八日止，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，不得於晚上八時至早上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，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規員會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)實施保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/752 在劃為「未決定用途」地帶的元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放副食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/752A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放副食品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東北面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲兩份公眾意見書，分別由一名元朗區議員及一名市民提交。提意見人反對這宗申請，主要理由是鑑於先前批予的規劃許可被撤銷，以及申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，因此這宗申請應被拒絕；而擬議發展會引致環境方面的影響，令區內交通情況惡化，尤以公庵路沿路為然。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士就這宗申請提出的意見；以及

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (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貨倉用途可予容忍三年。申請用途並非與附近地區的用途不相協調，該些用途主要包括貨倉，並混合露天貯物／存放場及工場。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實該區的長遠用途。儘管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，而就環境方面的關注事宜，可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以解決。申請地點先前曾有兩宗編號為 A/YL-

TYST/505 及 A/YL-TYST/637 的同類用途申請，均獲批給規劃許可，而在同一「未決定用途」地帶內亦有類似的申請獲批給規劃許可。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述的評估亦適用。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 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，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上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，不得於星期日及法定假日在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)落實已獲接納的車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)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；
- (i) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

169. 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。

[鄒桂昌教授此時暫離會議。]

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/774 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1294 號(部分)、第 1295 號
(部分)、第 1298 號(部分)、第 1301 號
(部分)、第 1302 號、第 1303 號、第 1304 號
(部分)、第 1305 號(部分)、第 1306 號(部分)
及第 1307 號經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ YL-TYST/774 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營為期三年的臨時商店(雜貨店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份表示反對這宗申請的公眾意見書，理由主要是把申請地點作房屋用途會更善用土地。提意見人質疑，申請地點位處偏遠，進行擬議的發展在商業上是否有利可圖。此外，元朗民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所經營的臨時商店可予容忍三年。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，但申請地點目前未有已知的長遠發展時間表，批准這宗屬臨時性質的申請，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主要有住用構築物、貨倉和露天貯物場，可見所申請的用途與這些用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請並沒有提出反對或負面意見。至於公眾意見，上文所述的評估亦相關。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，至二零一九年一月八日止，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，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為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(即在二零一六年四月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年十月八日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實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(即在二零一六年七月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)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；
- (k) 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)或(i)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
- (l) 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。」

173. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/219 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大棠路大旗嶺第 120 約地段第 1700 號(部分)、第 1716 號餘段及第 1717 號餘段(部分)作辦公室和商店及服務行業暨公眾休憩用地用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A//YL/219 號)

174. 秘書報告，這宗申請由精進實業有限公司提出，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。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 — 現為奧雅納公司的交通顧問(副主席)

175. 小組委員會備悉，符展成先生及黃仕進教授已離席。

176. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年十二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補充資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

177. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/483 擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 19 號屯門市地段第 105 號作商店及服務行業、辦公室和食肆用途(只限設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/483A 號)

178. 秘書報告，這宗申請由鉅冠有限公司提交，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|---------------|
| 符展成先生 | — | 目前與奧雅納公司有業務往來 |
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為奧雅納公司的交通顧問 |

179. 小組委員會備悉符先生及黃教授已離席。

簡介和提問部分

180. 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) 擬設的商店及服務行業、辦公室和食肆(只限設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為倘批准這宗申請，或會導致缺乏工業用地應付香港經濟及工業發展的需要。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) 在法定公眾查閱期首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。提意見人支持這宗申請，理由是可增加就業機會及改善屯門的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展基本上符合城市規劃委員會有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)，其中包括所在位置鄰近公共運輸設施，以及所提供的泊車和上落客貨設施符合《香港規劃標準與準則》的最低要求。雖然工業貿易署署長對這宗申請有保留，但這宗申請符合政府於二零一零年推出的鼓勵重建及改建工業大廈的施政措施。小組委員會在屯門工業區批准了六宗類似的申請，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。為了不妨礙申請地點潛在的長遠規劃意向，倘若小組委員會決定批准這宗申請，建議有關許可的有效期以該大廈的整段使用期為限。日後若進行重建，申請地點須符合當時生效的分區計劃大綱圖所訂的分區及發展限制。

181. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生請各委員注意，文件第 10.1.1(i)段有一個打字錯誤，「工業及／或貨倉用途」應更改為「工業或貨倉用途」。

182. 主席詢問先前獲批准的申請的落實情況。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應說，申請編號 A/TM/403 於二零一一年在有附帶條件下獲批准，而地政總署沒有收到要求特別豁免的申請。申請編號 A/TM/413：於二零一五年一月簽立特別豁免書作酒店發展，而有關的一套建築圖則已獲批准；申請編號 A/TM/420：於二零一四年二月簽立特別豁免書；申請編號 A/TM/424 及 A/TM/464：於二零一五年九月二十四日提交特別豁免書申請，地政總署現正予以處理；至於申請編號 A/TM/478，小組委員會於二零一五年十一月在有附帶條件下批准其規劃申請，而申請人仍未向地政總署提交特別豁免書申請。

[鄒桂昌教授此時回到席上，邱榮光博士此時離席。]

183. 主席問及屯門分區計劃大綱核准圖上是否有地方劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶，屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，屯門的核准圖只有一個小面積的地方劃為「其他指定用途」註明「商業」地帶，就在那三個「綜合發展區」地帶的南面。

商議部分

184. 主席指出，屯門區可作非工業用途(即商業用途)的土地相對有限。

185. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年一月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交一份經修訂的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 設計及設置為擬議發展而設的泊車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交一份經修訂的排水影響評估報告，並由申請人自費落實在該報告內所確定的建議排污改善工程，而有關報告及情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

186. 小組委員會亦同意告知申請人，要留意載於文件附錄 V 的指引性條款。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/301 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 1 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/TM-LTY Y/301 號)

187. 小組委員會備悉，申請人的代理於二零一五年十二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

188. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/489 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山上章圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 392 號(部分)、第 403 號餘段(部分)及第 404 號(部分)和毗連政府土地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-PS/489 號)

簡介和提問部分

189. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是：「鄉村式發展」地帶是用以興建房屋；建議的土地用途欠缺效益；村民可以利用其房屋的地下層停泊車輛；以及倘批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請的任何意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員指出，申請地點並沒有涉及小型屋宇的申請，而以臨時性質批准有關發展不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展與附近地區停車場與住宅發展混雜的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及四宗先前獲批准的相同發展的申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上文的評估亦相關。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 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，至二零一九年一月八日止，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，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，述明只准《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機在通往申請地點的通道上時刻注意行人安全；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養現有的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，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(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；
- (p) 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)、(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。」

192. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/491 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗屏山屏柏里附近第 121 約地段第 113 號 B 分段餘段、第 114 號及第 115 號餘段臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/491 號)

簡介和提問部分

193. 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) 擬臨時露天存放建築材料並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。其中一份意見書由宏富遠東有限公司提交，表示反對這宗申請，主要理由是

該公司沒有容許或准許任何人佔用其物業(即第 121 約地段第 42 號餘段及第 122 號餘段)或非法侵入其物業；該公司建議在其物業進行土地交換作私人住宅用途；以及擬議的發展會造成環境、交通、行人安全及景觀影響。另一提意見人反對這宗申請，主要理由是申請地點應根據其規劃意向來發展，以應付住宅用地的短缺；以及倘批准這宗申請，會導致土地用途欠效益的情況持續並立下不良先例；

- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請的任何意見；以及
- (f) 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。這項發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，而申請人沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請人並沒有提出任何特殊情況以支持擬議的發展，而申請地點先前並沒有獲批給規劃許可。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會對「住宅(乙類)1」地帶內的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，會令該區的整體環境質素下降。小組委員會於二零一四年拒絕一宗作同類用途的類似申請(編號 A/YL-PS/434)，因此拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述評估亦相關。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

195. 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「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，即主要是用作在郊區發展近郊中密度住宅。申請書並無提出有力的理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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(城規會規劃指引編號 13E)，而申請人並沒有提出任何特殊情況支持擬在第 4 類地區闢設的露天貯存用途；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會對「住宅(乙類)1」地帶內的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，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/508

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山大井圍福順街第 123 約地段第 289 號 B 分段經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/508 號)

196. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備車輛出入口建議及消防裝置建議，回應相關政府部門的關注事宜。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/509 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山庸園路第 122 約地段
第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、
第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、
第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、
第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)及
第 43 號 G 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(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-PS/509 號)

簡介和提問部分

198. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員留意席上提交了文件第 12 頁的替代頁。他接著簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，主要理由是有關發展的土地用途欠缺效益，「綠化地帶」應該沒有阻擋及有植被；倘批准這宗申請，會立下不良先例；
- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請提出的任何意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時公眾停車場可予容忍三年。申請地點橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。雖然有關發展並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展，但是申請地點的「綠化地帶」部分，在二零一零年十一月五日屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/12 展示之前，是劃為「未確定用途」地帶，而涵蓋申請地點的臨時停車場規劃許可於一九九八年三月六日首次批出。有關發展並不涉及清除天然植物，而從自然護理角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有強烈的意見。再者，雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員指出，申請地點並沒有關於興建小型屋宇申請，而以臨時性質批准該發展不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。鑑於申請地點之前曾涉及六宗獲批准的臨時停車場申請，而於同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請獲批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上文的評估亦相關。

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

200. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月八日止，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，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養現有的美化環境種植；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[李美辰女士此時離席。]

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/510 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山庸園路第122約地段第98號(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)，並進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/510號)

簡介和提問部分

202. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)，並進行挖土和填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無接獲任何公眾意見，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，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請是要在「鄉村式發展」地帶內闢設電力組合式變壓站，並進行挖土及填土工程，為約 60 間新界豁免管制屋宇提供服務。申請地點涉及兩宗作同一發展並獲批准的規劃申請；對上一宗申請(編號 A/YL-PS/455)於二零一四年六月二十九日在有附帶條件下獲得批准。擬議電力組合式變壓站規模細小，與附近的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對

或沒有負面意見。同一「鄉村式發展」地帶內有一宗獲批准的同類申請，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

204. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零二零年一月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

「(a) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議及情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[黎慧雯女士及關偉昌先生此時離席。]

議程項目 55、59 及 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/990 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心、露天存放建築材料及廢金屬，以及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/990 號)

A/YL-HT/994 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 92 號(部分)臨時露天存放貨櫃，並闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/994 號)

A/YL-HT/997 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 93 號餘段(部分)、第 94 號(部分)、第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 98 號(部分)、第 100 號(部分)、第 101 號、第 103 號、第 104 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、第 118 號、第 119 號、第 120 號(部分)、第 121 號(部分)、第 123 號(部分)、第 129 號(部分)、第 130 號、第 131 號、第 132 號(部分)及第 133 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，並作物流中心連附屬露天存放可回收材料用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/997 號)

206. 由於三宗申請的性質類似，所涉申請地點又位於同一「綜合發展區」地帶內，位置相近，小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

207. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

208. 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) 在各用地臨時露天貯物及闢設物流中心，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。

申請編號 A/YL-HT/990

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為在申請地點附近(距離約 23 米)及通道(屏廈路)沿途有易受影響的用途(零散民居)，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

申請編號 A/YL-HT/994

- (ii) 環保署署長不支持申請，因為在申請地點附近(距離約 74 米)及通道(屏廈路)沿途有易受影響的用途(零散民居)，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

申請編號 A/YL-HT/997

- (iii) 環保署署長不支持申請，因為在申請地點附近(距離約 81 米)及通道(屏廈路)沿途有易受影響的用途(零散民居)，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在三宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見書，而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) 規劃署的意見撮述如下：

申請編號 A/YL-HT/990

- (i) 根據文件第 12 段所載的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合為作露天貯物及港口後勤用途而提出申請的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為其他政府部門對申請沒有負面意見，環保署署長除外。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並未接獲環境方面的投訴，而涉及環境的關注事宜，可藉着施加相關的規劃許可附帶條件得以解決。由於小組委員會曾批准 11 宗涵蓋申請地點的先前申請，以及 15 宗就該「綜合發展區」地帶內用地提出的同類申請；因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

申請編號 A/YL-HT/994

- (ii) 根據文件第 12 段所載的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途與「綜合發展區」地帶的規劃意向不符，但當局未有任何計劃／已知意向以落實有關的規劃用途。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。申請用途與周圍的土地用途並非不相協調，因為區內用地主要用作露天貯物場、倉庫及物流中心用途。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為其他政府部門對申請沒有負面意見，環保署署長除外。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並未接獲環境方面的投訴，而涉及環境的關注事宜，可藉着施加相關的規劃許可附帶條件得以解決。由於上一宗由同一申請人提交並作同類用途的規劃申請(編號 A/YL-HT/935)已於二零一五年二月二十七日在有附帶條件下獲小組委員會批准，為期三年，而小組委員會亦曾批准 23 宗就同一「綜合發展區」地帶內用地提出的同類申請；因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

申請編號 A/YL-HT/997

- (iii) 根據文件第 12 段所載的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途與「綜合發展區」地帶的規劃意向不符，但當局未有任何計劃／已知意向以落實有關的規劃用途。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。申請用途與周圍的土地用途並非不相協調，因為區內用地主要用作露天貯物場、倉庫及物流中心用途。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為其他政府部門對申請沒有負面意見，環保署署長除外。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並未接獲環境方面的投訴，而涉及環境的關注事宜，可藉着施加相關的規劃許可附帶條件得以解決。由於上一宗由同一申請人提交並作同一申請用途的規劃申請(編號 A/YL-HT/814)已於二零一二年十二月七日獲小組委員會批准，為期三年，而小組委員會亦曾批准 24 宗就同一「綜合發展區」地帶內用地提出的同類

申請；因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 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，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-HT/990

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車／車胎修理、壓縮及拆除，或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放物料／停泊車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交經修訂的保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (n) 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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(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。」

申請編號 A/YL-HT/994

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、溶解、分拆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 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；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交保護樹木及復種樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (o) 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)、(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。」

申請編號 A/YL-HT/997

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

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、溶解、分拆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括起卸及存放)陰極射線管(即顯像管)、顯像管電腦顯示器／電視及顯像管儀器；
- (f) 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；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊界的五米範圍內堆疊貨櫃；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (i) 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，須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (q) 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)、(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。」

211. 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 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/991

擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 209 號(部分)、第 214 號 A 分段(部分)、第 214 號餘段、第 215 號 A 分段(部分)、第 215 號 B 分段(部分)、第 220 號及第 221 號(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-HT/991 號)

212. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月三十一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，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。

213. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/992 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)及第 520 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時倉庫存放車輛，以及露天存放車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/992 號)

214. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

215. 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) 擬闢設的臨時存放車輛倉庫，以及露天車輛存放場，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。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，而元朗民政事務專員也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」地帶的規劃意

向，但是申請地點並沒有計劃／已知的意向要落實所劃定的用途，而以臨時性質批准這宗申請三年並不會妨礙該區長遠的規劃意向。有關發展符合城市規劃委員會規劃指引有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，申請地點先前曾獲批給規劃許可，而相關政府部門亦沒有負面意見。基於同一申請人先前曾提交三宗擬作同類用途的申請而獲小組委員會在有附帶條件下批准，加上自二零一二年起，在同一「政府、機構或社區」地帶內亦有兩宗擬作露天貯存用途的同類申請獲得批准，因此批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。考慮到申請人已遵守對上一次申請(編號 A/YL-HT/911)所批給許可的所有附帶條件，現時這宗申請可予以容忍三年。

216. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

217. 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，至二零一九年一月八日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、維修、壓縮、拆封、修理汽車或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有進出申請地點的車輛不得使用廈村路，但連接申請地點與港深西部公路的一段則除外；

- (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，須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/993 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1668 號 B 分段餘段(部分)、第 1831 號(部分)、第 1834 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號、第 1841 號 A 分段、第 1841 號 B 分段、第 1842 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1852 號餘段(部分)、第 1853 號、第 1854 號、第 1855 號、第 1856 號、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段、第 1881 號、第 1882 號餘段、第 1883 號、第 1884 號餘段、第 1885 號、第 1886 號、第 1887 號、第 1888 號、第 1889 號、第 1890 號、第 1891 號餘段、第 1893 號餘段、第 1894 號、第 1895 號餘段、第 1911 號、第 1912 號餘段(部分)、第 1913 號餘段(部分)、第 1914 號(部分)、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1967 號 B 分段餘段(部分)、第 1968 號(部分)、第 1969 號(部分)、第 1970 號、第 1971 號餘段(部分)、第 1972 號、第 1973 號、第 1974 號、第 1975 號餘段、第 1976 號餘段、第 1977 號、第 1978 號、第 1979 號、第 1980 號餘段、第 1986 號餘段(部分)、第 1988 號餘段、第 1989 號餘段(部分)、第 1990 號、第 1991 號餘段及第 1992 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料和廢金屬，並進行附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/993 號)

219. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

220. 高級城市規劃師／屯門及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) 臨時露天存放建築機械及材料和廢金屬，並進行附屬包裝工序，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居在南面約 50 米外屏廈路對開的沙洲里)及屏廈路沿路有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份由一名區議員提交的公眾意見書，表示應把申請地點與屏廈路之間的區內路徑的地面鋪築，以防止環境污染。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時露天貯物用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「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)，因為除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而對環境的關注事宜可藉施加相關的規劃許可附帶條件來處理。考慮到由同一申請人提交的對上一宗作相同用途的規劃申請(編號 A/YL-HT/827)獲小組委員會於二零一三年一月十一日在有附帶條件下批給為期三年的規劃許可，批准這宗申請符合，會與小組委員會先前所作的決定一致。

221. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

222. 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，至二零一九年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、修理車輛或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或有倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交申請地點現有排水設施狀況的記錄，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三個月內(即在二零一六年四月八日或之前)提交車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政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六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一六年七月八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年二月十九日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；

- (q) 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)、(k)、(l)、(m)、(n) 或 (o) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

223. 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 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/995 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村
石 村第 124 約地段第 333 號(部分)
闢設公眾停車場(私家車)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/995 號)

224. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

225. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十二月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

226. 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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/996 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)及第 977 號餘段(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-HT/996 號)

227. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

228. 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，所提出的關注包括擬議發展對風水、視覺、排水、污水處理和樹木的影響。另外，元朗民政事務專員沒有收到區內人士對這宗申請的任何意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時商店及服務行業可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是地政總署元朗地政專員指出，申請地點並沒有涉及興建小型屋宇的申請，而以臨時性質批給這宗申請為期三年的規劃許可並不會妨礙該區長遠的規劃意向。擬議的臨時用途與該區以村屋為主的現有土地用途並非不相協調。擬議發展規模小，對周圍地區的環境、視覺效果、景觀、交通或排水方面不會造成重大的負面影響，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自二零零五年以來，小組委員會曾批准 9 宗在同一「鄉村式發展」地帶內同類的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

229. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

230. 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，至二零一九年一月八日止，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，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月八日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士、何婉貞女士、簡國治先生及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 63

其他事項

232. 餘無別事，會議於下午六時四十分結束。