

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年一月二十二日下午二時三十分舉行的
第 549 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

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

雷賢達先生

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

鄒桂昌教授

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

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

曾翊婷女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年一月八日
第 548 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」)二零一六年一月八日第 548 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。

[梁慶豐先生及陳福祥先生此時到席。]

西貢及離島區

[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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/37 擬在劃為「自然保育區」地帶、
「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
新界西貢五塊田第 238 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器、
配電箱和地底電纜)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/37B 號)

3. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助；
- 邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員；
- 雷賢達先生 — 在清水灣區擁有兩幢屋宇

4. 小組委員會備悉李美辰女士及邱榮光博士尚未到席。由於從雷賢達先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用設施裝置(電線杆連變壓器、配電箱和地底電纜)，以及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到合共 18 份分別來自世界自然基金會香港分會(下稱「世界自然基金會」)及市民的公眾意見書。世界自然基金會認為應考慮擬關設的公用設施裝置對附近天然林地造成的負面影響。其他提意見人均反對這宗申請，理由是會對天然樹木、區內的排水系統、附近的斜坡及「風水」造成負面影響；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。為應付五塊田現時和日後鄉村屋宇發展的需求，擬關設的電纜和相關建築物是必需的設施。有關計劃不涉及砍伐樹木。由於擬議

發展規模細小，因此預期不會對周邊地區的生態、環境、土力、排水、視覺及景觀造成負面影響。至於負面的公眾意見，上文所載的規劃評估亦相關。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年一月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

8. 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。

[此時，馬詠璋女士暫時離席，劉智鵬博士到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/54 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢黃竹灣第 258 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(污水泵房)，
並進行相關挖土及地下污水渠工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/54 號)

9. 秘書報告，這宗申請是由渠務署提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與渠務署有業務往來；以及
- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，其同事目前與渠務署有業務往來。

10. 由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她應在會議討論此議項時暫時離席。由於黃仕進教授不涉及直接利益，委員同意他可留在席上。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。所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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到公眾人士提交的兩份公眾意見書。提意見人表示反對這宗申請，理由是擬關設的污水泵房太接近他們居住的屋宇，可能影響他們的健康；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的污水泵房是必要的設施，以紓緩水污染問題和改善該區的環境。由於擬議的發展規模細小，預期不會對周邊地區的交通、環境、土力、視覺和景觀造成負面影響。至於有公眾人士關注擬議的發展太接近民居的問題，渠務署已進行選址工作，並認為最適宜在申請地點進行擬議發展，而且西貢區議會亦支持有關的建議。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供車輛進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/55 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界西貢黃竹灣村第 258 約地段第 157 號 D 分段、第 157 號餘段(部分)、第 161 號 B 分段、第 161 號 C 分段及第 161 號餘段(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/SK-TMT/55 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (b) 申請的背景——申請人已提交第 12A 條申請(編號 Y/SK-TMT/6)，要求把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。二零一五年九月四日，小組委員會原則上同意這宗申請，並同意規劃署應提醒申請人可提交第 16 條申請，以便加快發展過程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 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，收到黃竹灣村民的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展的目的是為了牟利，以及擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點不再需要預留作其他政府、機構或社區用途，可釋出作其他與周邊地區協調的用途。擬建的小型屋宇與周邊地區互相協調，預料不會對環境、景觀、視覺、交通和排水方面造成負面影響。雖然這宗申請不符合「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」，但這宗申請情況特殊，因為擬建小型屋宇有部分地方是劃作「政府、機構或社區」地帶，但該部分地方已不再需要預留作政府用途。批准這宗申請符合小組委員會先前就編號 Y/SK-TMT/6 的改劃用途地帶申請所作的決定，而且有助加快發展過程。對於負面的公眾意見，上述的規劃評估已有相關回應。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 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

(b) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

18. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/10 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及
顯示為「道路」的地方的
新界西貢康定路 6 號第 215 約地段第 1002 號
興建分層樓宇和屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/10C 號)

19. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生
黎慧雯女士

}

目前與英環公司有業務往來

20. 小組委員會備悉符展成先生尚未到席。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的分層樓宇和屋宇及略為放寬地積比率(由 2 倍放寬至 2.13 倍)和上蓋面積(由 40% 放寬至 42.6%)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。所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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 33 份公眾意見書，其中三份是由西貢區議會主席提交，表示支持這宗申請，因為市民對私人房屋的需求殷切。另外，多名西貢區議員、香港工商總會有限公司西貢分會和多名市民提交的 23 份公眾意見書，則表示反對這宗申請，理由包括西貢的交通情況、施工階段對周邊地區居民造成的噪音影響、接達道路的問題和泊車設施的問題。其餘七份公眾意見書是由翠塘花園業主委員會、創建香港、香港中華煤氣有限公司和多名市民提交，提出他們對交通、砍伐樹木和高壓喉管的關注；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。擬議的發展符合「住宅(戊類)1」地帶的規劃意向。所超出的地積比率只屬輕微性質，而且是因為在計算地積比率時要剔除該地段的道路部分這個技術原因才須這樣做。運輸署署長對所提交的交通影響評估報告不表反對。此外，已提交的經修訂排污影響評估報告、定量風險評估報告和環境評估報告證明擬議的發展預期不會對排

污、排水、風險和環境方面造成負面影響。所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。對於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

22. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應主席的提問說，現時位於申請地點附近的四幢工業樓宇主要是作辦公室和倉庫用途。至於申請地點南面屬「政府、機構或社區(2)」地帶的臨時構築物，則是作汽車修理工場用途。

商議部分

23. 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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 進行排污影響評估報告所確定的污水系統改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 在建造／發展工程展開前提交土地污染評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/104 擬在劃為「綠化地帶」的新界將軍澳寶琳南路前調景嶺警署及前警察宿舍闢設郊野學習／教育／遊客中心(即歷史風物資料館)及度假營(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/104 號)

簡介和提問部分

25. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)的附屬公司梁黃顧境觀設計事務所有限公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 關偉昌先生 — 為民政事務總署總工程師(工程)；
- 黎慧雯女士 — 目前與民政事務總署有業務往來；
- 符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事及股東；以及
- 劉智鵬博士 — 為將軍澳歷史風物資料館焦點小組成員。

26. 小組委員會備悉符展成先生尚未到席。由於關偉昌先生、黎慧雯女士及劉智鵬博士涉及直接利益，故小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。

[關偉昌先生、黎慧雯女士及劉智鵬博士此時暫時離席，黃令衡先生此時到席，而馬詠璋女士則返回席上。]

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳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) 擬闢設的郊野學習／教育／遊客中心(即歷史風物資料館)及度假營；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。所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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 17 份公眾意見書，其中七份意見書來自兩名西貢區議員和市民，表示支持這宗申請，理由主要是擬議的發展會把建築物保存下來，可長期提供一個場地以保存調景嶺的歷史資料。另有四份意見書來自普賢佛院發展委員會主席、一名西貢區議員及市民，表示反對這宗申請，理由是普賢佛院承載著調景嶺的抗日歷史，應讓這所佛院繼續在前警署內營運，而且擬議的歷史風物資料館未能涵蓋調景嶺的全部歷史。其餘六份意見書由一名西貢區議員、普賢佛院關注組及市民提交，他們未有表明支持或反對這宗申請，但就缺乏基礎設施、公眾諮詢不足、斜坡的維修保養責任誰屬及清拆現有建築物的問題表示關注；以及

[許智文教授此時到席。]

- (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。擬議的發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。擬議的發展設於原址改建的現有建築物，並不涉及興建新建築物。擬議的發展規模和密度(總地積比率為 0.152 倍；上蓋面積比率為 19.8%；建築物高度為一層(3.5 米至 6.6 米))與周邊地區協調，預期不會對交通、排污、供水及排水造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有提出負面意見或反對，而政府部門關注的技術問題可透過在規劃許可加入建議的附帶條件予以處理。至於普賢佛院受擬議發展影響而須遷移的問題，該寺廟設於前調景嶺警署只屬臨時安排。有關

公眾對經常開支的關注，申請人表示擬議發展項目的經費會來自旅舍的收益。對於公眾諮詢不足的意見，當局已舉辦公眾諮詢會，並徵詢了西貢區議會轄下分區委員會的意見。至於其他公眾關注的問題，上述的規劃評估亦相關。

28. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應一名委員的查詢說，前調景嶺警署部分地方是以短期租約(編號 SX2362)批租予普賢佛院運作，屬臨時性質的安排。二零一四年七月，當局向普賢佛院送達終止租約通知書。當局成立了一個聯絡小組就遷置寺廟提供協助，該小組由西貢區議會、西貢民政事務處、西貢地政處及地政總署的代表組成。寺廟曾考慮多個遷置地點，惟仍未覓得合適選址。二零一五年六月十六日，有關用地已交回政府。至於有關的文物行山徑，麥黃潔芳女士提及文件的繪圖 A-7，表示行山徑分為三段，分別是調景嶺段、將軍澳村段及鴨仔山段。茅湖山觀測台(一級建築文物)是行山徑沿途其中一個景點，擬設的歷史風物資料館將展示將軍澳的發展歷史，當中包括調景嶺寮屋區的歷史、調景嶺村居民的生活，以及將軍澳新市鎮的發展。

29. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生表示，文件第 10.1.7 段的最後一句應予刪除，因為申請人建議的改善措施已予修訂並載於文件附錄 Ic。特別要注意的是，行走申請地點的 13 號綠色專線小巴延長服務的建議，須進一步予以檢討。

30. 麥黃潔芳女士回應主席的提問，表示市民可在寶琳或觀塘港鐵站乘公共交通工具(即綠色專線小巴)前往靈實醫院，然後沿寶琳南路步行 10 至 15 分鐘前往申請地點。申請人提出把綠色專線小巴總站遷往申請地點的建議，須作進一步檢討。

商議部分

31. 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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實載有保護樹木計劃的美化環境建議，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) 提供消防裝置和滅火水源設施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交斜坡編號 11NE-D/FR118 及 11NE-D/FR438 的斜坡穩定性評估報告，並落實斜坡加固工程(如有的話)，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (d) 提交天然山坡災害研究報告並落實紓減影響措施(如有的話)，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (e) 如申請人所建議，落實寶琳南路的交通改善措施，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

32. 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／西貢及離島王永德先生及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席，而關偉昌先生、黎慧雯女士及劉智鵬博士於此時返回席上。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/79 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔屋頭第 289 約地段第 907 號餘段、第 908 號 C 分段、第 909 號 D 分段及第 919 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/79 號)

33. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月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，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

34. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/561 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔坪朗第 8 約地段第 1000 號 B 分段餘段及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/NE-LT/561 號)

35. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月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，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

36. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/562 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村第 8 約地段第 864 號 B 分段第 2 小分段 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-LT/562 號)

簡介和提問部分

37. 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。地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／建設均反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 坐落在「鄉村範圍」內，而申請地點位於上段間接集水區。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬用作處理污水的化糞池／滲水井系統並不符合《香港規劃標準與準則》，集水區內的發展應避免使用有關系統。運輸署署長認為，這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自香港觀鳥會和一名市民。提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且對環境和生態有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而坪朗和大菴的「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。地政總署、水務署及環保署署長均反對這宗申請。至於有公眾意見表示反對這宗申請，上文所述的評估亦相關。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」)，因為擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍坐落在坪朗和大菴的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外，而有關「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；
- (c) 擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響；以及
- (d) 坪朗和大菴的「鄉村式發展」地帶內有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。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靠近現有村落的地方，會較為合適。」

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/563 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村
第 19 約地段第 1256 號 A 分段第 1 小分段及
第 1256 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-LT/563 號)

簡介和提問部分

40. 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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，因為申請地點的樹木與擬建的小型屋宇有衝突。運輸署署長認為這類發展應局限於「鄉村式發展」地帶內。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為使用化糞池／滲水井系統來處理污水的建議有違《香港規劃標準與準則》，在集水區內的發展應避免使用化糞池／滲水井系統。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，收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「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。漁護署署長及環保署署長均不支持這宗申請。至於有公眾意見表示反對這宗申請，上文所述的評估已有相關的回應。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議的發展不符合「臨時準則」，因為申請人沒有證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響；以及
- (d) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有主要供發展小型屋宇之用的土地可以使用。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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/595 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的新界大埔鳳園第 11 約地段第 636 號 C 分段第 1 小分段及第 636 號 C 分段第 2 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)及地積比率(由 0.64 倍放寬至 1.536 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/595 號)

43. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他在廣福道擁有一個單位及一個舖位，並在樟樹灘擁有一幢屋宇及三幅土地。小組委員會備悉邱博士尚未到席。

簡介和提問部分

44. 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；

[李美辰女士及邱榮光博士此時到席。]

(b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)及地積比率(由 0.64 倍放寬至 1.536 倍)；

(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。運輸署署長對這宗申請有保留，認為此類發展應局限於「鄉村式發展」地帶內。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。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」，因為可供應付鳳園的尚未處理小型屋宇申請及未來小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求。雖然在同一「綜合發展區(1)」地帶內曾有 11 宗同類申請獲小組委員會批准，但該等申請均符合「臨時準則」，主要因為在考慮申請時，「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，又或是申請的情況特殊。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回答主席的提問時表示，申請地點於劃為現時的「綜合發展區(1)」地帶之前，是劃為「綠化地帶」的。

商議部分

46. 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「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) 鳳園的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/596 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界大埔汀角路 57 號太平工業中心一座
13 樓 A 室(部分)
闢設臨時康體文娛場所(舞蹈及健身中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/596 號)

47. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他在廣福道擁有一個單位和一個舖位，並在樟樹灘擁有一幢屋宇和三幅土地。由於邱博士的物業並非直望申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

48. 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) 臨時的康體文娛場所(舞蹈及健身中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長不支持這宗申請，因為擬議的用途與有關大廈現有的工業用途並不協調，而且一旦發生緊急事故，公眾亦不熟悉工業大廈的情況。其他的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，收到一份公眾意見書，對申請用途表示關注，因為會危及訪客安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途與有關工業大廈以工業性質為主的現有用途不相協調，並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請人未能妥善回應消防處的關注。至於公眾的反對意見，上文的評估已有相關回應。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展與有關工業大廈以工業性質為主的現有用途不相協調；
- (b) 擬議的發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為從消防安全的角度而言，申請的用途不可接受；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為其他工業大廈內的同類申請立下不良先例。從消防安全的角度而言，有關申請不可接受。」

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/584 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺
馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1759 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/584 及 585 號)

A/NE-LYT/585 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺
馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1759 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/NE-LYT/584 及 585 號)

51. 秘書報告，由於這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

52. 小組委員會備悉，席上提交了三頁替代頁(即文件第 7 頁及附錄 IV 第 1 及 4 頁)。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別於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 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，因為兩個申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請申請有所保留，認為這類發展應局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，興建這兩幢小型屋宇仍可予容忍。規劃署

總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-LYT/584 的申請有所保留，因為擬發展的小型屋宇靠近一條水道，但申請書並無資料證明有關發展不會對景觀造成負面影響。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席和一名市民。北區區議員表示支持這兩宗申請，粉嶺區鄉事委員會主席則表明對這兩宗申請沒有意見。餘下的提意見人則反對這兩宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人並無提出有力的規劃理據，以及有關發展會對周圍環境造成累積影響。北區民政事務專員轉達了嶺咀居民代表的意見，表示只要妥善進行擬建小型屋宇的排水工程，便對這兩宗申請沒有意見；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。雖然這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但在兩個申請地點附近都有不同發展階段的小型屋宇申請獲得批准。兩幢擬建小型屋宇與該區的鄉郊特色並非不相協調。關於編號 A/NE-LYT/584 的規劃申請，擬議發展的規模細小，因此不大可能會對該區造成嚴重污染，而且亦會提醒這宗規劃申請的申請人，必須遵照環境保護署《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計並建造化糞池和滲水井系統，以及把建造工程嚴格限制在申請地點內進行，並採用良好的作業方法及其他適當措施，避免干擾水道。這兩宗申請大致符合「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」，因為兩幢擬建小型屋宇各自的覆蓋範圍都有超過 50% 在馬尾下嶺咀和嶺皮村村落的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇需求。此外，有見及兩個申請地點附近一帶在二零零三至二零一五年間有 51 宗同類申請獲小組委員會

批准，批准這兩宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾的負面意見，上述規劃評估亦相關。

53. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可須各自附加下列條件：

申請編號 A/NE-LYT/584

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/NE-LYT/585

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而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。」

55. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/586

在劃為「農業」地帶的新界粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段餘段(部分)、第 1489 號、第 1490 號(部分)、第 1492 號(部分)及第 1494 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/586 號)

56. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月四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運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/120 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角大塘湖村第 46 約地段第 50 號 D 分段餘段及第 50 號 E 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/NE-MUP/120 號)

簡介和提問部分

58. 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。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近既有道路接達，也有水源，申請地點可用作植物苗圃及溫室。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗只涉及興建一幢小型屋宇的申請仍可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員和一名市民。該名北區區議員支持這宗申請，認為會方便村民，而另一名提意見人則反對這宗申請，理由包括不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有提出有力的規劃理據；以及立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員及大塘湖村的原居民代表和居民代表對這宗申請均沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但在申請地點附近都有不同發展階段的小型屋宇申請獲得批准。擬建的小型屋宇與該區的鄉郊特色並非不相協調。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在大塘湖村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日後的小型屋宇需求。此外，二零零二至二零一五年間，在同一「農業」地帶內有 13 宗同類申請獲小組委員會批准，批准這宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾提出的負面意見，上述的規劃評估亦相關。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應一名委員的問題說，申請地點雖長有樹木，但都是常見品種。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木及美化環境建議，以確保申請人在詳細設計階段會探討保護樹木或移植受影響樹木的可能。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

61. 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 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/76 擬在劃為「農業」地帶的新界北區雞嶺第 91 約地段第 1545 號 C 分段及第 1546 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/NE-PK/76 及 77 號)

A/NE-PK/77 擬在劃為「農業」地帶的新界北區雞嶺第 91 約地段第 1545 號 A 分段及第 1546 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/76 及 77 號)

62. 秘書報告，由於這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別於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。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，興建這兩幢小型屋宇仍可予容忍。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；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自創建香港和市民。一名提意見人表示支持這兩宗申請，因為有關發展會方便村民。一名提意見人則表示反對這兩宗申請，因為鄉村土地應預留給所屬宗族的原居村民使用。其他兩名提意見人(包括創建香港)都表示反對這兩宗申請，理由主要包括擬議發展與「農業」地帶不相協調，申請人沒有提交技術評估，有關申請並非為配合申請人的房屋需要而提出，亦會立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，現任北區區議員、雞嶺原居民代表和居民代表表示支持這兩宗申請，而上水區鄉事委員會主席則表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但在兩個申請地點附近都有不同發展階段的小型屋宇申請獲得批准。兩幢擬建小型屋宇與該區的鄉郊特色並非不相協調。這兩宗申請大致符合「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」，因為兩幢擬建小型屋宇各自的覆蓋範圍都有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇需求。此外，有見及兩個申請地點附近一帶在二零零一至二零一六年間有 52 宗同類申請獲小組委員會批准，批准這兩宗申請與小組委員會先

前所作的決定一致。至於公眾的負面意見，上述規劃評估亦相關。

64. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而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。」

66. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意相關文件附錄VII所載的指引性質的條款。

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/527 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的新界坪輦第 76 約地段第 2102 號及第 2103 號(部分)
關設臨時貨倉(存放金屬零件)
連附屬停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/527A 號)

簡介和提問部分

67. 小組委員會備悉，席上提交了兩頁替代頁(即文件第 4 頁和附錄 IV 第 1 頁)。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) 關設臨時貨倉(存放金屬零件)連附屬停車位(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住用構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請則有所保留，因為劃為「農業」地帶的申請地點有部分地方會用作泊車或上落貨。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，分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、創建香港和一名市民。粉嶺區鄉事委員會主席表示他對這宗申請沒有意見，而北區區議員基於申請地點靠近現有的住用構築物和丹山河而對這宗申請有一些保留。創建香港和一名個別人士表示反對這宗申請，理由主要包

括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，使鄉郊環境的質素下降，與周邊的鄉郊土地用途並不協調，區內有足夠土地供應作露天貯物用途，以及會為同類申請立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，現任北區區議員(也是粉嶺洪聖古廟四名管理人之一)和該廟另兩名管理人對這宗申請都沒有意見；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。申請地點大部分地方位於「露天貯物」地帶(約 84.1%)，餘下的地方則在「農業」地帶內(約 15.9%)。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點所在之處主要是露天貯物場和物流中心。有關發展大致上與周圍環境並非不相協調，而且預期不會對交通、排水和景觀有負面影響。二零一四年曾收到一宗證實屬實的環境投訴，環保署署長亦不支持這宗申請。不過，該宗針對環境的投訴已經解決，而申請地點內的活動主要在密封的貨倉構築物內進行。為解決環保署署長所關注的有關臨時用途或會滋擾環境的問題，建議在規劃許可中加入附帶條件，限制作業時間和日子，並禁止進行修車、拆件或工場活動。至於漁護署署長所關注的申請地點靠近丹山河的問題，申請人已建議在申請地點西南部加設景觀緩衝區，避免污染附近的河溪。另外，亦會告知申請人須採取預防措施，避免干擾和污染水道。關於公眾的負面意見，上述規劃評估亦相關。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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，不得於星期日和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修車、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，設置排水設施，而有關設施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二十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十二日或之前)，設

置滅火水源及消防裝置，而有關設施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。」

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

議程項目 21 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/535 為批給在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的新界粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)及第 2195 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房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/NE-TKL/535 號)

簡介和提問部分

71. 小組委員會備悉，文件英文版的兩頁替代頁(即文件第 5 頁和附錄 IV 的第 1 頁)已提交席上。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) 為先前編號 A/NE-TKL/417 的規劃申請獲批給作臨時倉庫(存放架空天線工程用工具)及狗房的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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，收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員和粉嶺區鄉事委員會主席。他們表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示一名軍地原居民代表對這宗申請沒有意見，但提醒申請人須特別留意避免污染環境及注意道路安全。當區的北區區議員、軍地的其他原居民代表及居民代表，以及新界粉嶺軍地北村福利會理事長對這宗申請都沒有意見；以及

[符展成先生此時到席。]

- (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再予容忍三年。這宗申請大致符合「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)，因為申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件；申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理，現申請的規劃許可有效期與城規會上次批給的規劃許可有效期相同；自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變；以及政府部門並沒有提出很大的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並沒有接獲投訴，指有關用途造成環境問題。環保署署長關注有關臨時用途可能會造成滋擾。為回應環保署署長的關注，已建議在規劃許可加入附帶條件，限制所申請的用途的作業時間及日子。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，有效期再延續三年，至二零一九年三月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至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) 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和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車)在申請地點作業；
- (e) 在規劃許可有效期內，妥善保養根據編號 A/NE-TKL/417 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年六月二日或之前)，提交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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月二日或之前)，提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年十二月二日或之前)，落

實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年九月二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，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(即在二零一六年十二月二日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(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。」

74. 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。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

議程項目 22 及 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/536 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 K 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/NE-TKL/536 及 537 號)

A/NE-TKL/537 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦
第 77 約地段第 546 號 L 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/NE-TKL/536 及 537 號)

75. 秘書報告，這兩宗第 16 條申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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)；

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

- (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。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點均具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，興建這兩幢小型屋宇仍可予容忍。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，關於這兩宗申請，城市規劃委員會各收到一份公眾意見書。提意見人表示反對這兩宗申請，原因包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未能證明擬議的發展對周圍的農地不會有負面影響；以及批准這兩宗申請會立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，打鼓嶺區鄉事委員會主席、當區的北區區議員

以及坪輦的原居民代表和居民代表對這兩宗申請並無意見；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。雖然這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點北面和南面有多項小型屋宇發展均獲得批准。預期這兩宗申請不會對周圍地區有負面影響。這兩宗申請大致符合「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」，因為擬建的兩幢小型屋宇各自的覆蓋範圍都有超過 50% 坐落在坪輦的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付未來的小型屋宇需求。此外，在二零零七至二零一五年期間，小組委員會批准了 18 宗所涉地點全部／部分在申請地點附近同一「綠化地帶」內的同類申請，因此，批准這兩宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾的負面意見，上述規劃評估亦相關。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零二零年一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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。」

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/538 擬在劃為「農業」地帶的新界北區坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段(部分)臨時露天存放及有蓋存放建築材料和循環再用廢紙(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/538 號)

80. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/892

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界沙田
排頭村 264 號地下沙田第 183 約
地段第 536 號地下前面及後面部分
經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/892 號)

82. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月六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，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 26

第 12A 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/4

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》，把位於新界元朗米埔
第 104 約多個地段和毗連政府土地的
申請地點由「住宅(丁類)」地帶
改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/4A 號)

84. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司皆才有限公司提交，而艾奕康有限公司(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」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下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； |
| | — | 為香港大學土木工程系系主任及講座教授，該系的一些活動曾獲新鴻基公司及艾奕康公司贊助； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 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，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助。 |

85. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士及邱榮光博士所涉及的屬間接利益，而黃仕進教授並

沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。另外，由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不得參與討論。

86. 小組委員會備悉申請人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，讓其有時間回應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。自上次延期之後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的排水影響評估報告、經修訂的生態影響評估報告、經修訂的樹木調查報告、額外的電腦合成照片，以及就相關政府部門所提意見作出回應。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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二次延期，而且小組委員會已給予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及袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/21

在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」
註明「美化市容地帶」的新界上水古洞
青山公路第 92 約地段第 540 號餘段(部分)及
毗連政府土地
作臨時商店及服務行業(地產代理及陳列室)和
辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/21 號)

簡介和提問部分

88. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理及陳列室)(為期三年)；

[簡兆麟先生此時返回席上。]

- (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，收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員及兩名市民提交。該名北區區議員對這宗申請沒有意見，而一名提意見人則以土地用途的協調和效益為理由反對這宗申請，另有一名提意見人反對這宗申請的原因是建築物料堆疊會對附近村民的安全構成威脅；
- (e) 北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。當區的北區區議員及燕崗原居民代表反對這宗申請，因為申請用途與「農業」地帶的土地用途意向並不協調，而建築物料堆疊，會對附近村民的安全構成威脅。上水區鄉事委員會主席及燕崗居民代表對這宗申請則沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點及其附近地方目前為一些臨時構築物和工場佔用，故復耕潛力低。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長

對這宗申請沒有意見，因為批准有關的臨時用途不會妨礙古洞北新發展區的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，申請地點現由 2.5 米高的波紋板圍封，其內沒有建築物料堆存。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 一名委員備悉，申請地點及其周圍地區的「農業」地帶，是經長時間就有關新界東北新發展區計劃分區計劃大綱圖的申述和對申述的意見進行商議後才決定劃設的。這宗申請涉及的臨時用途可能會窒礙申請地點的復耕潛力。考慮到周圍地區的鄉郊環境，該名委員認為應仔細研究應否建議批准這宗申請，以免違反「農業」地帶的規劃意向。主席回應說，申請地點北面較遠處的「農業」地帶連同「農業(1)」地帶為擬闢設的塋原自然生態公園提供緩衝作用。他得悉新發展區計劃的落實工作尚未展開，故認為這宗申請可予容忍三年。

[陳福祥先生此時返回席上。]

91. 小組委員會備悉，申請地點南部將受粉嶺公路擴闊工程(包括在古洞北新發展區餘下工程計劃內)影響，但在現階段仍未有相關工程的落實時間表。

92. 一名委員認為應採取行動，逐步淘汰在申請地點及其附近地區內一些不相協調的臨時用途，藉以落實分區計劃大綱圖上「農業」地帶的長遠用途，亦可考慮縮短這宗申請的規劃許可期限。主席回應時表示，落實新發展區的工作需要頗長的籌備時間，因為必須經過各項程序，包括向立法會尋求撥款。在現階段，批予這宗申請為期三年的規劃許可是恰當的。

93. 同一名委員關注到，分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向是對申請地點加以保護，以便作農業用途，因此批准這宗申請可能會給公眾一個錯誤的訊息。小組委員會備悉申請人先前曾獲告知，有關臨時用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而當落實新發展區餘下工程計劃的時間表後，即使現時

的申請已獲批准，日後的相關申請亦可能不會再獲批准。為回應該名委員提出的關注，主席建議而委員亦同意加入一項指引性質的條款，述明有關的規劃意向是要恢復／保留及保護塲原劃為「農業」地帶的地方，以便作農業用途，以及除非情況極為特殊，否則長遠而言不會容忍現有不協調的棕地作業用途。

[袁家達先生此時返回席上。]

94. 主席作出總結說，由於目前仍未有落實新發展區發展計劃的確實時間表，這宗申請可獲批給為期三年屬臨時性質的規劃許可。主席要求規劃署在有需要時把載於上文第 93 段的指引性質條款的內容轉達有關居民及棕地作業經營者。

95. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的 2.5 米高波紋板圍欄；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養現有的排水設施，如在這些設施運作期間發現其有不足／欠妥之處，須作出補救；
- (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二十二日或之前)，提交申請地點現有的根據先前規劃申請編號 A/NE-KTN/162 所設置排水設施

的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實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二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(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。」

96. 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及以下條款：

- 「(i) 留意有關的規劃意向是要恢復／保留及保護塱原劃為「農業」地帶的地方，以便作農業用途，以及除

非情況極為特殊，否則長遠而言不會容忍現有不協調的棕地作業用途。」

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/416 在劃為「綠化地帶」的新界長瀝第 100 約地段
第 207 號 A 分段、第 207 號餘段及第 209 號和
毗連政府土地臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/416 號)

簡介和提問部分

97. 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) 臨時露天存放建築機械，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，因為預期會有重型車輛駛經有關通道(即通往粉錦公路的車輛通道)，而該通道 50 米範圍內有住宅構築物，預期會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，擬議的發展或會進一步對申請地點和毗鄰地方的現有景觀資源造成負面影響，而批准這宗申請會為毗鄰郊野公園「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。申請人擬砍掉大多數的現有樹木，但卻沒有提供充足理據，亦沒有就申請地點和毗鄰地方的現有景觀資源提出保育建議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 18 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、一名當區的前北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和 13 名市民。該北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而其餘 17 名提意見人(其中 13 人的意見內容劃一)則反對這宗申請，理由主要是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)；申請地點應作復耕之用；申請地點曾涉及「先破壞，後建設」的活動；來往的重型車輛會對居於長瀝村的長者構成危險，並對村民造成負面影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (e) 北區民政事務專員曾諮詢區內人士。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而有關選區的前北區區議員，以及長瀝、唐公嶺和蕉徑的原居民代表及居民代表(夾附 177 名村民的簽署)則反對這宗申請，理由是發展項目若漏出汽油、柴油及漆油，會對生態造成負面影響；而來往的重型車輛會對長者構成危險，並對村民造成負面影響。此外，他留意到申請地點有部分範圍位於長瀝一塊認可墓地(編號 N/S/14)內，並建議申請人考慮更改發展範圍，以免影響該認可墓地；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。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，與周圍地區並不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長均不支持這宗申請。擬議用途並不符合城規會規劃指引編號 10，因為有關發展與周圍地區並不協調，會影響現有的天然景致，並成為污染的來源。此外，有關發展亦不符合有關「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編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 4 類地區，而先前從未獲批給規劃許可作露天貯物

用途或作同類發展。倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 有關發展不符合有關「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(規劃指引編號 10)，因為有關發展與周圍地區並不協調，會影響現有的天然景致，並成為污染的來源；
- (c) 有關發展亦不符合有關「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)的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途或作同類發展，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士提出反對；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，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，對區內的環境和景觀造成負面影響。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/501 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/501 號)

100. 秘書報告，這宗申請由宜金發展有限公司提交，該公司是新鴻基地產有限公司(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」)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三家公司。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、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 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，該學系的一些活動曾獲新鴻基公司和艾奕康公司贊助； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |

邱榮光博士 一 一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助。

101. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士和邱榮光博士涉及間接利益，而黃仕進教授並無參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。

102. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年一月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

103. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/724 在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉錦田公路
梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)
臨時露天存放私家車及貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/724 號)

簡介和提問部分

104. 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) 臨時露天存放私家車及貨車，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點緊鄰易受影響的用途(即民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (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，表示反對這宗申請，理由是這是一宗不當使用已劃定用途地帶的個案，而車主有責任自行提供泊車位。元朗民政事務專員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。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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，而申請地點涉及擬作相同申請用途的六宗先前規劃許可。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請；但申請用途只適用於不超過 3.3 公噸的車輛，中型或重型車輛不會在申請地點內停泊或存放，而且在過去三年，環保署署長並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長對臨時用途可能帶來滋擾的關注，當局建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間、車輛類別和禁止工場相關的活動。由於上次獲批的規劃許可被撤銷，是因為申請人未能履行須設置往返錦田公路車輛出入口的規劃許可附帶條件，因此建議施加較短的履行期限，以密切監察有關情況。至於公眾意見，上述的評估也適用，而批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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) 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車輛拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 3.3 公噸的車輛，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；
- (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全部時間，必須妥為維修保養就先前申請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(即在二零一六年四月二十二日或之前)提交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三個月內(即在二零一六年四月二十二日或之前)提交往返錦田公路的車輛出入口建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政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二十二日或之前)闢設往返錦田公路的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長和路政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二十二日或之前)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；
- (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二十二日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十二日或之前)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；
- (n) 就上文(m)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；
- (o) 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)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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(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。」

107. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺及元朗東吳曙斌先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[黎慧雯女士和關偉昌先生此時離席。]

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士和高級城市規劃師／粉嶺及元朗東吳國添先生，此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/245 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗下新圍第 104 約地段第 2261 號 S 分段餘段(部分)、第 2261 號 S 分段第 8 小分段(部分)、第 2262 號餘段(部分)、第 2265 號 A 分段、第 2265 號 B 分段、第 2265 號 C 分段、第 2265 號 D 分段及第 2265 號 E 分段餘段(部分)
開設學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/245B 號)

簡介和提問部分

108. 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) 擬開設的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自新圍村村代表的兩份反對意見書，對擬開設幼稚園的學生和教職員人數表示質疑，並對擬開設的幼稚園在排污水、交通、消防安全和噪音方面所造成的負面影響表示關注。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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬開設的幼稚園可有助配合地方社區的需要，而與包括村屋、停車場和修理工場的附近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。至於公眾意見方面，申請人已提交資料和建議採取措施以回應有關的關注。上文所述的評估亦適用。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年一月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/233 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段進行住宅發展，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/233C 號)

112. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司富任發展有限公司提交。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」)是申請人其中三家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 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和系主任，該系的一些活動曾獲新鴻基公司和艾奕康公司贊助； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 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，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助。 |

113. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意請他就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，李美辰女士和邱榮光博士所涉及的是間接利益，而黃仕進教授沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

114. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 擬議的住宅發展項目位於劃為「未決定用途」地帶的南生圍，有六幢分層住宅大廈，共 455 個單位，住用地積比率 0.74 倍，建築物高度由 20.6 米至 33.2 米(6 至 10 層，不包括地庫停車場／機電樓層)，另有一幢兩層高會所(10 米高)，樓面面積約 1 210 平方米。除設有不少於 1 138 平方米私人休憩用地外，在申請地點東北隅另闢設面積不少於 2 400 平方米具有自然棲息地和水景的景觀地帶。擬議發展暫訂於二零二零年或之前完成。
- (b) 擬議住宅發展項目會涉及填土和挖土，申請地點會削低／填高至大約主水平基準上 5.5 米，地庫層則在主水平基準上 1.0 米。為免對雀鳥飛行路線有負面影響，建議把申請地點東北隅闢為無建築物的景觀地帶，內設自然棲息地和水景。此外，建議沿申請地點邊界闢設一個至少 5 米的狹長外圍規劃帶，既作為綠化緩衝區，亦作為周圍的視覺易受影響用途與擬議發展項目之間的屏障；
- (c) 擬議發展項目會採用梯級式高度設計，較高的大樓(10 層)面向元朗公路，較低的大樓(8 層和 6 層)則分別設於中心區和申請地點較北處。由於元朗公路的交通量大，建議把申請地點後移 40 米。面向公

路的兩幢大樓已採用單方向／自我保護設計，同時亦建議為這些大樓設置垂直簷片和隔音露台；

- (d) 擬設的車輛進出口位於申請地點東南隅，申請人亦會興建一條通道連接申請地點和蠓洲路。蠓洲路擬擴建為標準的 7.3 米闊雙線雙程不分隔車路，並設一條行人路；

先前的申請

- (e) 申請地點曾涉及編號 A/YL-NSW/172 和 A/YL-NSW/224 兩宗建議作住宅發展並獲批准的第 16 條申請(分別於二零零七年十二月十四日和二零一四年五月二十三日獲批准)；

政府部門的意見

- (f) 政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮述如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並認為把擬議發展項目的污水排放至凹頭污水泵房的建議安排可行；
- (ii) 從視覺及景觀設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。她認為調整建築物高度，加上梯級狀高度輪廓，會有助擬議發展項目與該區的特色融合得較好。從電腦合成照片判斷，擬議發展項目與周圍一帶並非不協調；
- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)備悉，為了保持東成里鷺鳥林的鷺鳥在繁殖期的飛行路線，申請人已修改總綱發展藍圖，使建築物大樓不會坐落在申請地點東北部。另外，亦須告知申請人，應避免在旱季時進行鋪設擬議污水渠的工程，以盡量減少來自區外對濕地保育區可能造成的干擾影響；以及

- (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (g) 在七次法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 562 份公眾意見書，當中 335 份表示支持這宗申請，171 份表示反對，54 份提出關注事項，另有兩份沒有提出意見。支持這宗申請的公眾意見書所持的理由，包括擬議發展符合政府政策和規劃意向；與現時的土地用途互相協調；以及提供住屋選擇和就業機會等；
- (h) 反對這宗申請的主要理由大多是從生態和保育的角度提出，有關理由包括空氣流通、交通和基礎設施的問題，以及對山貝河造成水污染；擬議的申請地點位於濕地緩衝區內，故應盡量減少發展；令景觀受阻，並對生態造成實體屏障；增加水浸威脅；沒有處理擬議發展與附近發展建議的累積影響；以及會為該區日後的大型發展建議立下先例。此外，有 54 份意見書就擬議發展提出關注事項，尤其是擬議發展會藉空氣和噪音污染對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來干擾影響；
- (i) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

規劃署的意見

- (j) 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮述如下：
 - (i) 擬議的住宅用途與毗鄰由低密度村屋組成的住宅區並非不相協調。現時的計劃亦與小組委員會批准同一地點作住宅用途的先前決定一致；

- (ii) 申請地點位於元朗新市鎮東邊，該處是高密度的住宅中心。考慮到「未決定用途」地帶西面的市區式發展，以及北面地區的鄉郊特色，建議的發展密度屬恰當。擬議發展亦採用了梯級式高度模式；
- (iii) 申請符合有關「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)，因為擬議的住宅發展項目所帶來的生態影響甚微；
- (iv) 申請人已提交多份技術評估報告，而相關的政府部門對所提交的資料沒有負面意見；以及
- (v) 從環境的角度而言，環保署署長對這宗申請沒有負面意見。申請人已同意把噪音緩減措施列於售樓說明書和公契內。申請人已向環保署署長提交正式承諾書，並獲該署接納。

115. 主席就該區的「未決定用途」地帶提出問題。錢敏儀女士回應說，申請地點及其周圍地區劃為「未決定用途」地帶，因為當時規劃的多個主要交通和排水工程項目(包括元朗公路、西鐵和元朗排水繞道)將會跨越該區。該區位於元朗新市鎮的邊緣，在市區和郊區之間形成過渡緩衝區。雖然住宅用途一般會被視為能夠配合該區的特色，但該區的基礎設施承受力有限，不能配合一次過進行的大型發展項目。政府當時正檢討該區的基礎設施的供應情況，須相應地全面規劃該區的長遠規劃意向，而把該區劃為「未決定用途」地帶，做法恰當，因為可以在過渡期間提供管制。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在「未決定用途」地帶進行私人發展或重建項目，必須取得城市規劃委員會的規劃許可，以配合中短期的發展建議。

116. 一名委員詢問申請地點附近鷺鳥林的現況，以及生態影響評估是否足夠。錢女士回應說，根據漁護署署長提供的資料，鷺鳥林的情況多年來不斷改善，雀鳥數目亦有增加，該處現時是后海灣區第二大的鷺鳥林。申請人提交的生態影響評估

已詳細載述發展可能造成的影響。漁護署署長關注到住宅樓宇與繁殖鷺鳥的飛行路線的衝突，以及擬議發展對鷺鳥林的影響。為此，申請人已修改發展藍圖，把申請地點東北隅劃為非建築區，以免對雀鳥現時的飛行路線造成干擾，以及沿申請地點邊界闢設至少 5 米的種植地帶作為緩衝區，把擬議發展與周圍的視覺易受影響用途分隔開。雀鳥飛行路線附近的住宅樓宇，建築物高度亦減至六層，以盡量減低對鷺鳥林的視覺影響。她續說，如申請獲得批准，申請人須提交並落實生態影響評估所建議的多項緩解措施，而有關情況必須符合漁護署署長的要求。

[梁慶豐先生此時離席。]

117. 由於申請地點接近濕地，一名委員詢問有關方面會採用什麼緩解措施，以免擬議發展的挖土工程和建築工程對鄰近的濕地及其緩衝區造成影響，以及有關方面會如何執行及監察那些緩解措施。錢女士回應說，生態影響評估報告建議採取一系列的緩解措施，例如所有建築工程都會在有 2 米高地盤圍板圍封的地方內進行，以盡量減少對野生生物造成的噪音滋擾；會使用遠離鄰近水體的地點臨時儲存物料及備放建築碎料和清除物；不會在夜間施工，以免造成夜間滋擾；以及會盡量減少發展項目內的夜間光源，而且這些光源不會向外射向東面易受干擾的濕地。她續說，根據申請人提供的資料，為免產生渾濁的水體，會使用例如沙包或底部前端有鉛墜的隔泥幕及豎立穩妥的支柱，把靠近毗鄰水體的工地暫時圍封。另外，會按時把建築碎料運離申請地點，而有關車輛駛出申請地點前會加以清洗。

118. 秘書補充說，申請人提交的生態影響評估報告的第 6 節已建議在擬議的發展項目採取一系列的緩解措施；而在這份報告的第 7 節也提到會有生態監察及審計機制，包括每星期在選定的水道現場監察水質，以監察濕地的狀況。規劃署亦建議規劃許可須附加適當的條件，例如要求申請人須提交經修訂的生態影響評估報告，並按生態影響評估結果落實所建議的緩解措施，以確保如果這宗申請獲得批准，有關的緩解措施會得以執行和落實。

商議部分

119. 小組委員會備悉申請地點涉及兩宗先前發展屋宇的申請，而現在這宗申請擬把住用地積比率和建築物高度提高，以便發展分層住宅單位。申請人已提交技術評估報告，而有關報告已符合相關部門的要求。有關方面會施加合適的條件，確保如果這宗申請獲得批准，所建議的緩解措施會妥為落實。

120. 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二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖和下文(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)和(j)段所述的規劃許可附帶條件，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設計並落實把申請地點至南生圍路路口的蠔洲路擴闊至標準 7.3 米闊雙線雙程不分隔車路，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設計並落實連接申請地點與蠔洲路的車輛通道，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 落實生態影響評估報告所建議的緩解措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 提供消防裝置及滅火和消防裝置的水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 提交經修訂的詳細排水影響評估報告，並落實評估報告所確定的排水建議及其他所需的紓緩水浸影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在落實排水影響評估所確定的紓緩水浸影響措施獲渠務署署長或城規會接納前，不得在申請地點進行填土及挖土工程；
- (i) 設計並設置連接擬議的發展項目至凹頭污水泵房的污水渠，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交經修訂的環境評估報告(下稱「環評」)，並落實環評報告所確定的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」及「具特殊科學價值地點(1)」地帶的新界元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善工程(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、自然保護區、遊客中心、社會福利設施、商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/242B 號)

122. 秘書報告，這宗申請由金衡企業有限公司、南生圍建業有限公司、社區濕地公園基金有限公司及甩洲保育區基金有限公司提交，而上述首兩間公司均是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。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」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來； |
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來； |
| | — | 為梁黃顧公司的董事及股東； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾接受恒基公司的贊助； |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，而該機構曾接受恒基公司的贊助； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 黃仕進教授 | — | 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| | — | 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；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受恒基公司一位執行董事的捐獻。

123. 小組委員會備悉鄒桂昌教授因事未能出席會議，黎慧雯女士及梁慶豐先生均已離席，而符展成先生則暫時離席。小組委員會亦備悉李美辰女士、邱榮光博士及袁家達先生所涉利益屬間接性質，而黃仕進教授並無參與這宗申請，因此同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

124. 除了規劃署的代表外，以下漁農自然護理署(下稱「漁護署」)代表亦獲邀到席上：

- 郭碧雲博士 — 高級濕地及動物護理主任；
- 周咏新女士 — 濕地及動物護理主任(善用)

125. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請地點(面積約為 178.7 公頃)包括兩個部分，即位於南部的南生圍用地(約 121.9 公頃)和位於北部的甩洲用地(約 56.8 公頃)。南生圍用地在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》(下稱「大綱圖」)上被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶，而甩洲用地則在《米埔及錦□花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上被劃為「具特殊科學價值點(1)」地帶；

甩洲用地

- (i) 申請人建議大致上保留甩洲現有的魚塘構築物，以盡量減少建築工程階段所造成的滋擾。為加強擬設的甩洲自然保護區的生態功能，將會移除魚塘的部分堤壘，以便把較小的魚塘合併為較大的魚塘，而部分堤壘則移除，並建造潛沒式護堤。將會重塑大部分魚塘的內部輪廓，使魚塘的水深不一；淺水處可供水鳥覓食，深水區則提供較穩定的環境；

南生圍用地

- (ii) 該用地將發展成為一個住宅發展項目(包括 140 間三層高的屋宇及 29 幢 19 至 25 層高的分層住宅大廈)，並設有兩座一層高的會所、一個一層高的商場、一個兩層高的遊客中心和一個六層高的長者中心，以及在南生圍用地西南部沿山貝河闢設一個公園；
- (iii) 擬議的住用和非住用總樓面面積分別約為 306 581 平方米及 13 000 平方米；
- (iv) 南生圍用地的北部及東部會有一個濕地改善區(99 公頃)。就擬議發展直接引致永久失去的蘆葦叢、濕草地和魚塘生境，申請人會作出補償，即把南生圍濕地改善區內約 11 公頃的現有魚塘改為大小相若的濕地生境。申請人建議在住宅區與濕地改善區之間設立約 10 米寬的緩衝區；

[許智文教授於此時暫時離席。]

- (b) 申請人建議興建一條公共行車橋，橫跨山貝河，連接申請地點西南部及元朗宏樂街，也建議改善一些路口和擴闊道路。為減少車輛進入南生圍濕地改善區所造成的生態影響，申請人建議禁止一般車輛駛

入南生圍路，只准許接駁巴士、服務車輛、緊急車輛、單車及行人進入；

- (c) 擬議發展將分階段落實，在住宅發展項目動工前，首先落實用洲自然保護區及南生圍濕地改善區。住宅發展暫定於二零二五年竣工；
- (d) 關於落實用洲自然保護區及南生圍濕地改善區方面，申請人表示會提交承諾書，承諾獨力承擔持續管理的責任，直至覓得合適人選接手處理長期的管理工作；
- (e) 擬議的住宅發展／會所、商場及長者中心位於私人地段(約 11.6 公頃)上，而遊客中心及公園則在政府土地(約 3.34 公頃)上。南生圍濕地改善區和用洲自然保護區則既位於私人地段也位於政府土地上。南生圍濕地改善區及用洲自然保護區分別約有 48.2 公頃(40%)及 34 公頃(60%)的面積位於政府土地上；

先前的申請

- (f) 申請地點涉及兩宗第 16 條的規劃申請，其一為編號 A/DPA/YL-NSW/12 的申請(該上訴獲上訴委員會准許，而樞密院維持有關決定)，要求批准高爾夫球場及住宅發展，另一為編號 A/YL-NSW/218 的申請(城市規劃委員會於二零一四年二月十四日拒絕申請，而上訴委員會尚未聆訊有關上訴)，要求批准進行擬議的綜合發展及濕地改善工程；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見載於文件第 10 段，並撮述如下：
 - (i) 從生態角度而言，有關發展建議是否可以接受，漁護署署長有所保留。擬議發展的發展密度高，與周圍旨在作低密度發展的鄉郊地區可能互不協調。此外，生態影響評估亦有

不足之處，未能證明擬議的緩解措施確實有效，以及有關建議不會對周圍的濕地生境造成重大的生態影響，使能符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 12C)所訂明的「不會有濕地淨減少」原則。再者，純粹以換地方式取得政府土地作濕地緩衝之用，做法是否恰當和合理，也未能確定；

- (ii) 環境保護署(下稱「環保署」)署長認為，擬議的發展不符合新自然保育政策下的公私營界別合作計劃，因為申請人未能證明有關發展限於經雙方同意的規模及申請地點內生態不易受破壞的部分。此外，要在現階段考慮新自然保育政策下的公私營界別合作計劃的長遠安排是否可以接受，實屬過早；
- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，並認為申請人所提交的交通影響評估並不符合要求。申請人未有證明擬議的交通改善措施可行。此外，由於擬議的新行車橋只用以連接申請地點，因此，運輸署不會承擔其管理責任；
- (iv) 從城市設計及景觀規劃角度而言，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。擬議的分層大廈及屋宇會令現有景觀特色／資源出現不良的改變，也會對現時開揚的景觀造成負面影響。申請人提交的樹木調查和定質景觀影響評估未能顯示可能造成的負面景觀影響，亦未能證明擬議的景觀緩解措施確實有效。擬議的建築群包括 29 幢高樓大廈，在河畔和低矮的景觀環境中顯得高聳龐大，與該區的景致格格不入。申請人提交的視覺影響評估亦不可接受，因為該評估低估了擬議發展對一些重要位置所造成的景觀影響；

公眾意見

- (h) 在兩段法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 4 574 份公眾意見書，當中六份支持這宗申請，4 568 份反對這宗申請。支持這宗申請的公眾意見，提出的理由包括目前市場對新房屋供應需求甚殷；申請人已建議採取足夠的紓緩生態影響措施；以及擬議的發展可為該區提供附屬設施，改善濕地範圍的管理工作，並為長者提供住宿地方；
- (i) 反對這宗申請的公眾意見，提出的主要理由包括建議的發展密度不可接受；擬議發展違反濕地保育區的規劃意向；申請人未能證明建議的紓緩措施足以充分補償失去的濕地功能，而以種植蘆葦叢來補償所犧牲的魚塘，做法有問題；申請人聲稱最終「不會有濕地淨減少」，說法不可信／含糊；會造成負面的環境影響；會造成負面的生態影響；會對交通有影響，而該區亦沒有足夠的基礎設施可以支持擬議的發展；
- (j) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

規劃署的意見

- (k) 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：

城規會規劃指引編號 12C 的要求

- (i) 申請人未能證明擬議的方案符合城規會規劃指引編號 12C 所訂明的要求，因為建議(包括生態影響評估及保育管理計劃)未能達到「不會有濕地淨減少」的要求，也不符合「私人與公營機構合作的方式」。申請人未有證明南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長遠保育及管理工作的妥善處理；

- (ii) 漁護署署長認為，雖然擬議發展直接引致損失的生境或可透過申請人建議的措施得以緩解／補償，但是擬議發展在施工階段及營運階段造成的間接滋擾仍然會對住宅發展用地附近相當大面積的濕地生境造成影響，而申請人亦未有充分緩解這方面的影響。申請人未有清楚解釋緩解建議如何能夠提升濕地的功能，致使擬議發展所造成的生態影響可得以充分緩解；
- (iii) 環保署署長認為擬議發展不符合新自然保育政策下的公私營界別合作計劃。在現階段考慮新自然保育政策下的公私營界別合作計劃的長遠安排是否可以接受，實屬過早；

技術評估有不足之處

- (iv) 漁護署署長認為生態影響評估及建議的紓緩措施均有不足之處。運輸署認為申請人提交的交通影響評估並不符合要求。從城市設計及景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；

其他公共設施

- (v) 關於擬議公共設施(包括遊客中心、公園、長者中心及橫跨山貝河的新橋)的可行性或在落實及其後管理與維修方面的詳細安排，申請人尚未提交資料供相關政府部門考慮；以及

不良先例

- (vi) 鑑於申請人未能證明有關建議符合城規會規劃指引編號 12C，若批准這宗申請，會為涉及該「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內其他地點的同類申請立下不良先例。

申請地點的生態基線狀況

126. 主席詢問申請地點(包括魚塘)現時的狀況及管理安排。漁護署高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士回應說，現有的魚塘大部分位於南生圍用地的東北部及甩洲用地內。現時，香港觀鳥會正進行一項由環境及自然保育基金資助的管理協議計劃，與一些魚塘經營者合作，在魚塘實施一些保育措施。這項管理協議計劃旨在提高商業魚塘的保育價值。按照計劃，魚塘經營者每年會獲得一筆管理費，以確保他們會為魚塘排水以降低水位，為該區的水鳥提供更多覓食機會。推行管理協議計劃可令魚塘的生態價值提高，而南生圍用地的濕地生境也有很高的生態價值，因為該處遍布蘆葦叢、濕草地和魚塘，拼合成多姿采的濕地，提供多元化的生境。相對而言，位於南生圍用地西部的現有草地，生態價值則較低。主席進一步詢問，這項發展計劃住宅部分的建議位置是否位於南生圍用地內生態較不易受影響的地方。郭博士回應說，雖然擬議的住宅發展項目坐落在距離米埔內后海灣拉姆薩爾濕地最遠的位置，佔用的地方屬南生圍用地內相對而言生態最不易受影響的地方，卻仍會侵進具高生態價值的生境。

[許智文教授此時返回席上，而劉智鵬博士此時離席。]

發展規模及建議紓緩措施的足夠性

127. 主席就擬議發展的恰當規模提問，郭博士回應說，大綱圖就申請地點所訂的准許發展密度，便是恰當的規模。從生態角度而言，為了盡量減少可能造成的生態影響，擬議住宅發展項目最好是採用最小的建築物覆蓋範圍，令受影響的濕地生境範圍亦縮減至最小。雖然現時的計劃是根據大綱圖訂明的最大許可總樓面面積而擬定，但申請人有否致力補償因進行擬議發展而失去的濕地(例如提高餘下濕地的生態功能)，則是最重要的考慮。

128. 由於擬議的發展包括興建 29 幢 19 至 25 層高的住宅大廈，一名委員詢問這項發展是否符合申請地點的規劃意向，以及能否與周圍的土地用途互相協調。錢敏儀女士回應說，「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向是容許進行低密度私人住宅或靜態康樂發展計劃，以換取發展

商承諾長期保育和管理發展地盤內餘下的魚塘或濕地。除了發展項目的建築物高度外，地積比率也是項目發展密度的其中一個指標。按照大綱圖訂明的擬議最大總樓面面積 306 581 平方米計算，擬議發展項目整體的地積比率約為 0.179，與附近其他發展項目的地積比率相若，包括一個位於豐樂圍並獲小組委員會批准的同類發展項目。此外，位於南生圍用地的擬議住宅發展，西面鄰接元朗工業邨，西南面是東頭工業區，而且也接近元朗新市鎮。這些地區有很多中、高層大廈。因此，就發展密度而言，擬議的發展大致上能與周圍的發展互相協調。至於是否可以進一步調整建築物的體積，以盡量減少對周圍環境造成的負面影響，申請人日後或可考慮作出進一步的評估。她續說，擬議住宅發展項目的覆蓋範圍(面積 11.6 公頃)會直接導致失去面積達 11.1 公頃的濕地生境(包括 7.1 公頃蘆葦叢、1 公頃魚塘和 3 公頃濕草地)。漁護署署長認為，用以補償間接失去的魚塘生境及間接滋擾影響的建議紓緩措施並不足夠，因此擬議發展不符合城規會規劃指引編號 12C 訂明的「不會有濕地淨減少」原則。

[許智文教授此時離席。]

129. 一名委員就申請人在擬議申請中大量使用政府土地一事提問。錢女士回應時表示，申請地點包括 82.2 公頃被劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及「具特殊科學價值點(1)」地帶的政府土地，佔申請地點總面積的 46%。擬議發展的最大總樓面面積源自先前獲批准的申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)，並已在大綱圖上訂明。申請人在現時的計劃中建議使用政府土地來改善生態，以緩解擬議發展所造成的負面生態影響。由於擬議發展有多個組成部分，涉及不同類別的土地，因此倘這宗申請獲批准，有關的落實工作仍會受到日後在換地過程中批給的不同土地契約的條款所限制。根據地政總署元朗地政專員的意見，有關的政府土地是否可供申請人實施擬議的緩解措施，在現階段仍是未知之數。倘這宗申請獲批准，申請人必須就擬議發展向地政總署提交申請。然而，地政總署元朗地政專員指出，該署不保證有關的申請(包括批出政府土地)會獲批准。地政總署會按照每宗申請的個別情況酌情處理。漁護署署長亦對使用政府土地為私人發展項目提供緩衝區這項建議的理據有保留，同時亦質疑擬議的緩解措施是否足夠。

130. 一名委員就申請地點內濕地生境的功能提問。郭博士回應說，有關的濕地生境具有多項功能，特別是屬於米埔內后海灣拉姆薩爾濕地一部分的甩洲用地上的濕地生境。根據《拉姆薩爾公約》，濕地的功能包括在水浸情況出現時貯存雨水、漁獲可以作為食物、養魚作業具備文化及文物價值，以及為水鳥提供覓食地方。

131. 主席對申請人建議的生態緩解措施的成效提問。郭博士回應說，緩解措施旨在提高南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區的現有魚塘的生態價值，而申請人曾提到落馬洲生態改善區內的緩解魚塘在加強生態功能方面的成效。然而，當局留意到申請人在生態影響評估的保育管理計劃內建議的一些措施，力度不及在落馬洲生態改善區內實施的那些措施。因此，申請人應在生態影響評估及保育管理計劃內清楚闡釋所建議的紓緩措施如何能夠符合所需的加強功能目標。事實上，建議措施的成效，取決於申請人將會投放的資源和努力。此外，鑑於未能確定申請人可在政府土地上的魚塘落實該等緩解措施，漁護署署長關注到，若僅在私人土地上面積細小的魚塘推行生態改善措施，其成效將不足以補償所失去魚塘的生態功能。主席就魚塘區的緩解建議作出進一步提問。郭博士回應說，申請人為了盡量減少對甩洲自然保護區及南生圍濕地改善區造成的人為干擾，建議移走現有的民居並施加限制，只容許獲許可及／或有需要進入以執行管理或監察工作的人士進入該些地區。魚塘會定期進行排水，並會加入魚種，為雀鳥提供食物，吸引更多雀鳥在甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區出沒。這樣的措施，純粹是把魚塘改為自然保護區以作保育用途，但是現時的商業性質養魚作業功能將會失去。

對「私人與公營機構合作的方式」的關注

132. 錢女士在回應一名委員對落實「私人與公營機構合作的方式」的提問時表示，申請人同意提交承諾書，承諾獨力承擔持續管理的責任，直至覓得合適人選接手長遠管理甩洲自然保護區及南生圍濕地改善區。在保育管理計劃中，申請人亦估計每年所需的管理維修費用為 3,324,000 元，並建議向法定的環境及自然保育基金注入足夠的資金，以應付長遠的管理及維修開支。申請人認為，這樣的建議已符合城規會規劃指引編號 12C 就「私人與公營機構合作的方式」訂明的要求。然而，這

宗申請並沒有任何資料顯示申請人已覓得或曾聯絡／諮詢任何有可能長遠管理甩洲自然保護區及南生圍濕地改善區的代理人。

133. 一名委員詢問，在「私人與公營機構合作的方式」下，申請人會否在私人土地落實生態紓緩措施，又假如有關措施無效，「私人與公營機構合作的方式」的監管機制為何。郭博士回應說，申請人建議在進行住宅發展之前，先在甩洲自然保護區及南生圍濕地改善區內的魚塘落實緩解措施。不過，「私人與公營機構合作的方式」更關注的是有關發展其餘魚塘／濕地生境的長遠管理安排。

商議部分

134. 主席請委員商議詳載於文件第 12 段的規劃考慮因素及評估，討論要點概述如下：

規劃意向及發展規模

135. 一名委員對這宗申請有保留，因為擬議發展對於保育和提高現有魚塘或濕地的生態價值及功能並無裨益。尤其是，擬議的補償措施是要重新種植蘆葦叢／濕草地和提升現有魚塘的功能，根本與保育自然環境這個主要目標背道而馳。另一名委員表示同意，並認為擬議發展會破壞現時公眾所享用的自然生境，換上的是一個人造的生境，近似「先破壞，後建設」的做法。主席備悉委員的關注，並補充說，雖然漁護署署長對擬議的生態緩解措施有所保留，發展建議確實包含保育自然的強化措施。

不符合「不會有濕地淨減少」原則及擬議生態紓緩措施的成效

136. 小組委員會備悉，擬議發展的覆蓋範圍為 11.6 公頃，會直接引致損失共 11.1 公頃的現有濕地生境(即蘆葦叢 7.1 公頃、魚塘 1 公頃及濕草地 3 公頃)，而申請人會把擬議的南生圍濕地改善區內約 11 公頃的現有魚塘改為面積相若的濕地生境，在面積上作出補償，而漁護署署長認為這樣的補償方式可以接受，但申請人亦必須對間接失去的魚塘和間接造成的干擾影響作出充分緩解。不過，申請人提出的紓緩措施，能否對充分緩

解間接失去的魚塘(魚塘被改為濕地生境)和間接造成的干擾影響，實令人懷疑。小組委員會認為申請人提交的保育管理計劃必須提供該等生態紓緩措施的詳細資料，並獲漁護署署長信納為符合「不會有濕地淨減少」的原則。

137. 一名委員關注到，當申請人建議提供的承諾書失效後，甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區的長期保育管理責任會否交由個別住宅單位的業主抑或政府承擔。小組委員會備悉，根據申請人的建議，擬議發展各組成部分將根據日後在換地過程中獲批的不同土地契約的條款予以落實。按照推定，環境及自然保育基金會獲注入足夠的資金，以便基金能有足夠的經常收入，應付長期管理及維持甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區所需的開支。不過，鑑於漁護署署長懷疑擬議紓緩措施是否足以緩解所造成的負面生態影響，在現階段評估建議撥款是否足以應付長期管理及維持濕地生境所需的開支，實屬過早。該委員認為應評估有關基金的結構和支出情況，才能夠對自然保育建議的可持續性作出切合實際的估計。關於這點，小組委員會備悉，漁護署署長曾經質疑，南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區管理工作整體所需的資源是否足以令生態改善工作取得必需的成效。

138. 主席表示，雖然申請人是否可以透過純粹換地而取得政府土地作濕地緩衝用途可能是未知之數，但能否取得政府土地，並非屬城規會的職權範圍。

139. 小組委員會備悉，申請人表示為防止高層住宅發展項目可能對香港屈翅螢產生光滋擾，百葉簾會由屋苑管理公司而非個別業主負責控制，而有關管理／更換／拆除百葉簾的安排，亦建議納入公契條款。一名委員認為，建議使用鋁質百葉簾(Colt Solarfin)來防止人造光對屈翅螢造成滋擾，並非切實可行。主席表示，修改擬議住宅樓宇的布局或者可以是緩解對屈翅螢造成影響的另一方法。

不符合「私人與公營機構合作的方式」

140. 小組委員會認為，建議在面積 11.6 公頃的發展用地上興建的大廈會非常接近香港屈翅螢大量聚居的主要生境，並不符合「私人與公營機構合作的方式」要求「在生態較不易受影

響的地區進行低密度發展」及「規模經雙方同意」的條件。此外，倘對擬議的生態紓緩措施存有疑問，委員應採取城規會規劃指引編號 12C 所載的「防患未然」的方法，來評估擬議發展。

技術評估的不足之處

141. 主席總括說，雖然生態基線資料及生態調查、環境評估、排污影響評估、排水影響評估、供水影響評估已獲相關政府部門接納，顯示申請人與政府之間的分歧有所收窄，但生態影響評估及建議的改善及紓緩措施仍有不足之處。申請人也應詳細闡釋如何能夠促成南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長期保育和管理工作。申請人仍未處理住宅樓宇在施工期及入伙後產生的負面噪音影響，以及因興建橫跨山貝河的新行車橋引致永久失去濕地生境可能造成的生態影響。交通影響評估、視覺影響評估及定質景觀影響評估均有不足之處。申請人亦未能證明能夠緩解高層大廈可能造成的視覺影響和光滋擾。倘在上述疑問／不足之處存在的情況下批准這宗申請，會為在「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的其他發展申請立下不良先例。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

142. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，委員並同意修訂文件所載的(a)項拒絕理由，把焦點放於「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向上。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能；
- (b) 擬議發展不符合與有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 12C)，原因是不符合「不會有濕地淨減少」的原則。生態影響評估和擬議的紓緩措施有不足之處。申請人未能證明所失去的生態功能可藉擬議的紓緩及生境改善措施得到充分補償；

- (c) 擬議發展未能符合「私人與公營機構合作的方式」，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受影響的部分，而申請人亦未能證明如何能夠促成南生圍濕地改善區及甩洲自然保護區的長期保育和管理工作；
- (d) 所提交的技術評估未能證明擬議發展不會對附近地區造成負面的交通、生態、景觀及視覺影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內的環境質素普遍下降。」

[主席多謝規劃署及漁護署的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[袁家達先生、簡兆麟先生及李美辰女士此時離席，黃令衡先生暫時離席，而符展成先生則返回席上。]

屯門及元朗西區

議程項目 34

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/17

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》，把位於新界屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/17 號)

143. 秘書報告，吳振麒園境規劃事務所有限公司(下稱「吳振麒公司」)是申請人的顧問之一。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與吳振麒公司有業務往來。劉展鵬博士亦已就此議項申報利益，因為他在掃管笏管青路擁有一個住宅單位。小組委員會備悉黎慧雯女士和劉展鵬博士已經離席。

144. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十二月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備補充資料，回應就這宗申請所接獲的政府部門意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

145. 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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、唐家敏女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

[陳福泉先生此時返回席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/484

擬在劃為「工業」地帶的新界屯門
石排頭路 5 號偉昌工業中心地下 F 室(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/484 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (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，城市規劃委員會收到來自一名個別人士的公眾意見書。該名個別人士建議申請人留意有關處所會排放的廢氣，原因是已有多間食肆把廚房的廢氣排放到街上。屯門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，規劃署認為擬經營的商店及服務行業(快餐店)可予容忍三年。鑑於申請用途的運作性質和規模細，預期不會對周圍地區的交通、環境和基建造成重大的負面影響。申請用途符合有關在「『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為有關處所設有獨立的逃生通道。規劃署建議批給為期三年的臨時許可，以免妨礙所涉處所工業用途的長遠規劃意向。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黃令衡先生此時返回席上。]

商議部分

148. 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而不是所要求的永久許可，有效期為三年，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，就申請處所提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，就申請處所落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/500 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的新界元朗屏山新李屋村第 124 約地段第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)、第 1813 號餘段(部分)、第 1814 號(部分)、第 1815 號、第 1816 號及第 1817 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/500A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。環境保護署署長表示於二零一二年收到一宗有關噪音污染的投訴，但並不成立。由二零一三年至二零一五年八月，當局未有收到涉及申請地點的環境污染投訴；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 13 份反對這宗申請的公眾意見書。這些意見書由個別人士提交，反對的主要理由包括現有的區內小徑狹窄，對交通和行人安全會造成危險；對附近居民和小童的健康造成不良的影響；汽車響號造成噪音滋擾；土地用途欠缺效率；以及立下不良先例。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。然而，擬議發展可提供停車位以應付有關需求。雖然申請地點位於洪水橋新發展區，但當局正在制訂新發展區的發展計劃。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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，只容許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，以顯示只容許《道路交通條例》所界定的私家車和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，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；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維持保養申請地點已鋪築的地面；
- (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、車輛維修、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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在田廈路與申請地點之間的通道和申請地點的出入口豎設「前面有行人正在道路上或正橫過道路」的交通標誌，以提醒司機留意申請地點通道的

行人安全，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，須在田廈路與申請地點之間的一段通道上每隔三米豎設一條矮柱，而有關情況必須符合運輸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二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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所落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (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二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，落實已獲接納的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十二日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)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；

- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(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。」

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/755 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗
洪水橋洪順路第 127 約
地段第 293 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地業代理)和食肆
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/755A 號)

簡介和提問部分

154. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地業代理)和食肆(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 120 份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、溱林業主立案法團夾附一封連簽名的信件和個別人士／區內居民，對這宗申請表示反對或關注。提意見人普遍表達下列關注：(i)區內交通擠塞情況惡化、洪順路沿路的違例泊車問題和特別是上課時間對行人安全的影響；(ii)環境衛生問題和環境滋擾；(iii)污水和污水排放；(iv)與周圍的住宅和學校用途不協調；(v)有關發展的潛在火警危險；(vi)治安惡化，尤以毗鄰的住宅發展(溱林)為然；以及(vii)對寧靜居住環境和景觀的影響。此外亦關注到申請地點先前曾遭撤銷規劃許可，以及這宗申請的申請人沒有提交評估報告以證明有關發展不會對周圍地區造成負面的環境、景觀和土力影響。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。有關用途可提供地產服務和飲食設施，以配合該區的需求。由於目前申請地點並無住宅發展計劃，規劃署認為以臨時性質批准申請不會妨礙該區的長遠用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。此外，警方會就公眾對路旁違例泊車的關注採取執法行動，而相關政府部門亦會根據有關污染管制條例就擬議發展所產生的滋擾如氣味散逸和煙霧排放採取執行管制行動。擬議發展亦須符合有關發牌規定。

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。這項的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時三十分至翌日早上九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停放車輛；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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二十二日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養經落實的排水設施；
- (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；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (i) 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(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；

- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(d)、(e)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/775 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段
第 2387 號餘段(部分)、
第 2388 號(部分)、第 2389 號(部分)、
第 2391 號(部分)、第 2407 號(部分)、
第 2408 號(部分)、第 2409 號
B 分段(部分)、第 2410 號(部分)、
第 2411 號 AB 及 C 分段(部分)、
第 2412 號(部分)、第 2413 號、
第 2414 號、第 2415 號(部分)及
第 2419 號(部分)
臨時露天存放建築機械及建築物料，
並闢設附屬辦公室及維修工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/775 號)

簡介和提問部分

158. 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) 臨時露天存放建築機械及建築物料，並闢設附屬辦公室及維修工場(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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的位於緊接南面之處)，而且預期會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，反對原因是土地用途欠缺效益。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 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致上符合有關「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；除環境保護署署長外，相關政府部門並沒有提出負面意見；以及相關政府部門的關注可藉施加規劃許可附帶條件而處理。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有收到任何環境投訴，而該臨時用途可能造成的滋擾可藉施加相關規劃許可附帶條件而盡量減少。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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。這項的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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，除一號室外，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(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；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點儲存或處理(包括裝卸)電器和電子／電腦零件(包括陰極射線管)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十二日或之前)，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；
- (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二十二日或之前)，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；

- (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二十二日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (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；
- (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) 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(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(g)、(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。」

161. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/64

擬在劃為「其他指定用途」註明
「輕便鐵路總站」地帶的新界天水圍規劃區
第 33 區(天水圍市地段第 23 號)
進行住宅發展，並經營食肆和商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/64 號)

162. 秘書報告，這宗申請是由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 } 目前與港鐵公司有業務往來；以及
黎慧雯女士 }

黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而港鐵公司曾贊助該學系的一些活動。

163. 小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士已經離席。小組委員會同意由於黃仕進教授只涉及間接利益，他可留在席上。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，但不得參與討論。

164. 小組委員會備悉申請人於二零一六年一月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 40 及 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/980 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗廈村錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)及毗連政府土地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/980A 號)

A/YL-HT/998 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/998 號)

166. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「鄉村式發展」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

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

簡介和提問部分

168. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國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) 申請編號 A/YL-HT/980 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)和申請編號 A/YL-HT/998 擬經營的臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師/城市設計及園境對申請編號 A/YL-HT/980 有保留，因為在與新錫路毗連的界線種植一列樹木的建議不足以補償所失去的景觀資源。此外，上述申請的所涉的土地在提出申請之前已進行清理和發展，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他申請人在提出申請之前清理和發展申請地點。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對申請編號 A/YL-HT/980 的公眾意見書，理由是申請地點先前用作農地／綠化土地，在取得規劃許可之前已被非法平整和搭建了一間構築物；新圍告示板上未有張貼這宗申請的告示；擬議發展會為本已非常繁忙的新錫路帶來更多交通量；以及擬議用途會為該區帶來保安方面的問題。在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到有關申請編號 A/YL-HT/998 的公眾意見書。元朗民政事務專員沒有就這兩宗申請收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於兩份文件第 11 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。由於擬議發展規模細，對附近地區的環境、景觀、交通或排水不會造成重大的負面影響。除規劃署總城市規劃師/城市設計及園境對申請編號 A/YL-HT/980 有負面意見外，相關政府部門對這兩宗申請並無負面意見。就申請編號 A/YL-HT/980 而言，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，其意向是作小型屋宇發展用途。為盡量減少可能對景觀造成的影響，規劃署建議施加一項有關美化環境建議的規劃許可附帶條件。至於公眾就這宗申請所提出的意見，上文所述的評估亦相關，同時當局已按照既定做法進行公眾諮詢，包括在村內元朗民政事務處的告示板上張貼告示。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-HT/980

- 「(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二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；

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

申請編號 A/YL-HT/998

- 「(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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (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二十二日或之前)，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；
- (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二十二日或之前)，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；
- (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；
- (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二十二日或之前)，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；

- (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。」

171. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/980 的申請人留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，以及申請編號 A/YL-HT/998 的申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

172. 由於主席另有要事須離席，副主席於此時接手主持會議。

[凌嘉勤先生此時離席。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/981 擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗廈村
第 125 約地段第 240 號、第 241 號、
第 242 號、第 243 號、第 244 號(部分)、
第 245 號、第 248 號、第 284 號、
第 285(部分)、第 307 號、
第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、
第 315 號(部分)、第 317 號、第 318 號、
第 319 號(部分)、第 320 號、第 322 號、
第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 326 號、
第 328 號、第 329 號、第 330 號、第 331 號、
第 332 號、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、
第 335 號、第 336 號(部分)、第 337 號、
第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、
第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、
第 348 號餘段(部分)及第 349 號
和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃、建築物料及新車輛，
並闢設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/981A 號)

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

簡介和提問部分

174. 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) 擬臨時露天存放貨櫃、建築物料及新車輛，並闢設地盤辦公室(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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住宅距離約 50 米)，預期會造成環境滋擾。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為相對於二零零八年與二零一四年之間所拍的航攝照片，現有的景觀資源已受到重大的負面景觀影響。倘批准這宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵申請人在獲批給規劃許可之前把申請地點清理和發展；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲合共兩份公眾意見書，分別來自創建香港和一名市民。他們反對這宗申請，理由是有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；涉嫌「先破壞，後發展」；擬議臨時用途一經批准，通常便會續期，以致有關土地難以發展作更適當的用途；露天存放建築物料會溢出有毒廢物；倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令「康樂」地帶的整體環境質素下降。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 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致上符合有關「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)，因為除環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關政府部門沒有負面意見。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有收到任何環境方面的投訴。為回應環境保護署署長的關注和緩解潛在的環境影響，規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件；而為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，申請人建議在周邊植樹，以進行環境美化。同時，為緩解可能造成的景觀影響，規劃署建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實保護樹木

和美化環境建議。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放貨櫃的堆疊高度不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，除貨櫃修理活動外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮和汽車修理工場活動；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻在有關通道與廈村路交界處豎立「右轉」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；

- (h) 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；
- (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二十二日或之前)，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；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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二十二日或之前)，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(即在二零一六年三月四日或之前)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；
- (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；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，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；

- (q) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(i)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規畫許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規畫署署長或城規會的要求。」

177. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/999 在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2442 號(部分)及第 2443 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放私家車，並闢設附屬檢查中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/999 號)

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

簡介和提問部分

179. 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) 臨時露天存放私家車，並闢設附屬檢查中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，原因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居位於流浮山道的另一邊，距離申請地點約 26 米)，預期會造成環境滋擾；
- (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」)收到一份公眾意見書，促請城規會拒絕這宗申請，讓申請地點可作更佳用途。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 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議發展符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，環境保護署署長的關注可藉施加規劃許可附帶條件來處理，同時其他相關政府部門並無負面意見。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、切割、清洗、熔解、拆卸工程或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車駛入申請地點/在申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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；
- (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二十二日或之前)，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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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二十二日或之前)，落實車輛出入口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月四日或之前)，提供滅火筒和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；
- (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；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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) 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；
- (p) 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)、(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。」

182. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1000 在劃為「綜合發展區」地帶和「綠化地帶」的新界元朗廈村第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號、第 167 號(部分)、第 168 號(部分)、第 169 號(部分)、第 181 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號(部分)、第 277 號(部分)、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)及第 281 號(部分)
臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並闢設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃車拖頭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1000 號)

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

簡介和提問部分

184. 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) 臨時露天存放貨櫃及作附屬物流用途，並闢設汽車維修工場和貨櫃修理工場，以及停泊貨櫃車拖頭，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(最接近者距離申請地點約 92 米)及沿通道(即屏廈路)一帶有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (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。提意見人建議更為善用土地資源，應考慮興建多層大樓以供貯物及停泊用途。元朗民政事務專員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。擬議發展符合有關「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)，而申請地點亦涉及先前批給規劃許可的申請。至於環保署署長的關注事宜，可透過施加規劃許可附帶附件予以解決，而其他相關政府部門並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年沒有接獲申請地點並查明屬實的環境投訴。至於公眾意見，上述的評估亦適用。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

186. 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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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) 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並堆疊的貨櫃高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放並堆疊的貨櫃高度，不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排至公共道路範圍或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有排水設施；
- (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二十二日或之前)提交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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月四日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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；
- (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二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (n) 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)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。」

187. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1001 在劃為「休憩用地」地帶及「露天貯物」地帶的新界元朗廈村第 124 約地段第 479 號餘段(部分)、第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)、第 485 號(部分)、第 486 號、第 487 號 A 分段、第 487 號 B 分段、第 488 號、第 489 號 A 分段、第 489 號 B 分段餘段(部分)、第 490 號餘段、第 491 號餘段、第 494 號餘段、第 495 號餘段(部分)、第 496 號、第 497 號、第 498 號、第 499 號、第 500 號、第 501 號餘段(部分)、第 505 號、第 506 號(部分)及毗連政府土地臨時露天停泊旅遊巴士／巴士和私家車，並露天存放零件和輪胎，以及闢設附屬工場和兩個貨車上落客貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1001 號)

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

簡介和提問部分

189. 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) 臨時露天停泊旅遊巴士／巴士和私家車，並露天存放零件和輪胎，以及闢設附屬工場和兩個貨車上落客貨車位，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為擬議發展會增加重型車輛的流量，以及地盤界線在距離最接近的民居 100 米範圍內；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲合共 14 份來自區內居民的公眾意見書，表示反對申請，主要理由是：為附近物流中心和倉庫提供服務的重型貨車已對交通造成負面影響，更令居民擔心交通安全問題，以及經常有貨車違例停泊在路邊；擬議發展會對四周地區的環境造成負面影響；申請人曾改動現有的排水設施，導致四周地區的排水渠淤塞和水浸；綠化園景區被移除作倉庫用途，造成塵土飛揚，影響居民健康；有人未經授權佔用了提意見人的土地，並堵塞通往其土地的通道；停泊在申請地點的車輛數目，超過先前規劃申請所核准的車輛數目；以及擬議發展會影響該村的風水。元朗民政事務專員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。擬議發展符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，而先前也有一宗擬作同類用途的申請獲批給規劃許可；申請人已履行規劃許可附帶條件；除環保署署長外，並無接獲相關政府部門的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年沒有接獲涉及申請地點並且查明屬實的環境投訴。為回應環保署署長所關注的問題，以及緩解可能造成的環境影響，當局建議附加相關的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的評估亦適用。此外，關於非法佔用私人土地和堵塞私人通道的問題，當局建議附加指引性質的條款，提醒申請人須解決任何與擬議發展有關的土地問題。

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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午六時在申請地點作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，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晚上八時至翌日上午八時在申請地點作業，供停泊旅遊巴士／巴士和私家車；
- (c) 就上文(a)項條件而言，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進行露天貯物及附屬工場用途；
- (d) 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以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)在申請地點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；
- (f) 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；
- (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二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十月二十二日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年三月四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；
- (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二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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(e)、(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。」

192. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/281 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗沙江圍第 129 約地段第 2888 號餘段(部分)及第 2889 號餘段(部分)
闢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-LFS/281 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時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。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。根據實地視察所見，與二零一二年的航攝照片相比，原先位於申請地點內的樹木和植物均已消失，而申請地點亦正用作停放車輛。申請地點已受到景觀方面的負面影響。批准這宗申請很可能會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請之前把申請地點清理和發展；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，對於土地使用欠缺效益和為使用土地作其他用途立下不良先例，表示關注。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。政府部門所關注的技術問題可藉施加規劃許可附帶條件來處理。為減少可能對周圍地區造成的影響，規劃署建議就作業時間、停泊的汽車種類、張貼告示和不得進行工場活動等施加規劃許可附帶條件。至於公眾意見方面，上文所述的評估亦相關。

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，至二零一九年一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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，只容許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，以顯示只容許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的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，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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，提醒司機留意申請地點通道的行人安全；

- (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、車輛維修、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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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所落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年七月二十二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十月二十二日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年四月二十二日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、唐家敏女士和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 47

其他事項

[公開會議]

A/YL-TT/320-7 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大棠村 20 號地下
(丈量約份第 117 約大棠地段第 5 號及第 99 號)
及毗連政府土地(公開會議)

197. 秘書報告，城市規劃委員會在二零一六年一月十三日接獲一宗申請，要求把第 A/YL-TT/320 號申請的規劃許可附帶條件(d)項的履行期限延長三個月。規劃許可附帶條件(d)項訂明，申請人須在九個月內(即在二零一六年一月二十一日或之前)，落實防火和消防裝置建議。

198. 這宗延期申請在二零一六年一月十三日收到，與履行上述附帶條件的指定期限屆滿當日相距只有七個工作天。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」，在任何指定期限屆滿前不足六星期所提出的申請，可能不獲提交城規會考慮，因為當局未能有足夠時間，在申請人須履行有關附帶條件的指定期限屆滿前諮詢相關政府部門，而這對考慮相關申請是不可或缺的。由於規劃許可已於二零一六年一月二十一日撤銷，故建議小組委員會不考慮這宗申請。

199. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗延長規劃許可附帶條件履行期限的申請，因為規劃許可附帶條件(d)項已於二零

一六年一月二十一日屆滿，而所涉申請獲批給的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。由於在進行審議時有關的規劃許可已不再有效，小組委員會無法考慮這宗第 16A 條申請。

200. 餘無別事，會議於晚上七時十分結束。