

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年三月十八日下午二時三十分舉行的
第 553 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

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

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

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

李美辰女士

雷賢達先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年三月四日
第 552 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」)二零一六年三月四日第 552 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 進一步考慮第 12A 條申請
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發展有限公司(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。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 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 |
| 黃仕進教授 | — 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| | — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而新鴻基公司及艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動 |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助
- 邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助

4. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議，黎慧雯女士和邱榮光博士尚未到席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉黃仕進教授沒有參與這宗申請，故同意他可留在席上。

[符展成先生此時離席。]

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：

- 吳國添先生 — 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東
- 張國偉先生 — 漁農自然護理署高級自然護理主任(北)
- 許澤鴻先生]
- 胡韻然女士]
- 蕭嘉莉女士]
- 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. 主席歡迎以上各人到席，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：

[黃令衡先生和陳福祥先生此時到席。]

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(1)」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(1)」地帶的《註釋》，把「商店及服務行業」、「酒店」及「食肆」納入第二欄用途；
- (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，非住用總樓面面積不多於 57 890 平方米，最高建築物高度約為主水平基準上 46 米。該擬議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興建五幢樓高一層特別設計作零售用途的構築物，並附設地庫停車場；

背景

- (c) 二零一六年一月八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)決定延期就這宗申請作出決定，以待(a)申請人提交進一步資料以證明擬議的發展項目不會對排污造成負面影響；以及(b)規劃署提供有關該區同類發展項目規模的進一步資料；

進一步資料

排污方面

- (d) 申請人隨後提交技術資料，澄清沙埔污水泵房、南生圍污水泵房和元朗污水處理廠現時和計劃的污水處理量。擬議發展項目產生的污水會排放至上述污

水泵房和污水處理廠，不會在申請地點內闢設污水處理設施；

該區同類發展項目的規模

- (e) 申請地點四周主要是鄉郊工業和低密度住宅發展項目，區內沒有同類的商場暨酒店發展項目；
- (f) 在緊鄰申請地點的北面，現時有一間在「工業(丁類)」地帶內的醬油廠(地積比率為 1.6 倍，建築物高度為兩層(13 米))，以及一處劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的地方(地積比率為 0.4 倍，建築物高度為三層)。申請地點以東新田公路對面主要是鄉郊工業用途，以及沙埔住宅發展項目(地積比率為 1 倍，建築物高度為六層至 16 層不等；是獲批准的申請編號 A/YL-KTN/118-2 的項目)。在申請地點東南面較遠處，將有一個已計劃在「商業」地帶內興建的地區購物中心(地積比率為 0.8 倍，建築物高度為七層)，另現有一個住宅發展項目「爾巒」(地積比率為一倍，建築物高度為三層至 23 層)和一個已計劃發展的住宅項目(地積比率為 1.2 倍，建築物高度為 13 層)。申請地點西面較遠處的元朗新市鎮附近，有一個位於「未指定用途」地帶的綜合住宅發展項目(地積比率 0.74 倍，建築物高度為六層至 10 層不等)，最近在二零一六年一月二十二日獲小組委員會批准；
- (g) 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」)，申請地點位於濕地緩衝區內。在濕地緩衝區內，毗鄰申請地點的現有和獲批准的發展主要是鄉村式發展和低層低密度住宅發展(地積比率為 0.2 至 0.4 倍不等，建築物高度為一至三層)。除了元朗工業邨(地積比率大致限為 2.5 倍，建築物高度大致限為八層)，濕地緩衝區內還有三幅發展密度較高的「綜合發展區」用地，可作綜合住宅發展之用。這三幅用地分別是毗鄰東頭

工業區現時「采葉庭」所在的用地(地積比率為 3.07 倍，建築物高度為 15 至 16 層)，以及天水圍的兩幅「綜合發展區」用地(地積比率為 1.5 倍，建築物高度為 10 層)。

政府部門的意見

- (h) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對排污影響評估報告沒有進一步意見，因為申請人決定把擬議發展項目產生的污水排放入公共污水收集系統；以及擬議發展項目排放的污水不會令沙埔污水泵房、南生圍污水泵房和元朗污水處理廠不勝負荷；
- (i) 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；
- (j) 就生態角度而言，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。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程度更大的干擾，令濕地保育區的緩衝功能進一步下降。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，這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功能，會造成累積負面影響；
- (k) 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。擬議的發展與現有的鄉郊景觀特色不能完全協調，而且保護樹木建議的可行性成疑，亦預期有關發展會對景觀造成負面影響；
- (l) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及

規劃署的意見

- (m) 根據載於文件第 4 段的評估，規劃署維持原本不支持這宗申請的意見，現撮述如下：
- (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圍地區的生態、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功能，造成累積負面影響。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點環境獨特，是濕地緩衝區內唯一的「露天貯物」地帶；
- (b) 申請地點的特色是到處都有堆疊的貨櫃，又有重型貨車往來。由於申請地點受到極大的干擾，因此不能發揮濕地緩衝區的緩衝功能；
- (c) 擬議發展項目的布局乃因應周圍環境而悉心設計。擬議發展項目會進行廣泛綠化。建議為申請地點的一半範圍進行環境美化工程，以加強申請地點的整體視覺景觀環境，發揮濕地緩衝區的緩衝功能；
- (d) 二零一六年一月八日的小組委員會會議認為申請地點現有的露天貯物用途並不可取。由於該區的規劃情況已有改變，所以這宗改劃申請可讓小組委員會

有一個機會，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；

- (e) 小組委員會在該次會議決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人澄清排污方面的資料，並待規劃署提供有關該區同類發展項目規模的資料；

[邱榮光博士此時到席。]

對二零一六年一月八日小組委員會會議所作決定的回應

排污方面

- (f) 申請人已提交技術資料，釐清沙埔污水泵房、南生圍污水泵房和元朗污水處理廠現時和預計的處理量。擬議發展項目所產生的污水會排放到沙埔污水泵房和南生圍污水泵房，然後到元朗污水處理廠。所有公共污水處理設施會在設計的處理量範圍內運作，不會出現不勝負荷的問題。環保署署長認為建議的污水處理安排可以接受，因此排污方面的問題已獲解決；

該區同類發展項目的規模

- (g) 濕地緩衝區內有些非住用發展項目，包括申請地點北鄰劃為「其他指定用途」註明「工業邨」地帶的地方，其地積比率為 2.5 倍，建築物高度為八層，以及一間現時位於「工業(丁類)」地帶內的豉油廠，其地積比率為 1.6 倍，建築物高度為兩層。香港濕地公園旁邊有其他住宅發展項目，包括位於天水圍市地段第 33 號及天水圍市地段第 34 號這兩塊用地的項目，其地積比率均為 1.5 倍，以及一塊毗鄰東頭工業區作綜合住宅發展用途的「綜合發展區」用地，即是現時的采葉庭，其地積比率為 3.07 倍，建築物高度為 15 至 16 層。鑑於濕地緩衝區內有其他發展密度相若的住宅發展項目，申請地點的建議發展密度屬於合理；

結論

- (h) 申請地點屬棕地。考慮這宗改劃申請時，應比較現時的露天貯物活動與擬議發展項目所造成的負面影響。現時的露天貯物活動已使濕地緩衝區的環境變差，失去緩衝的功能。申請地點環境和情況獨特，應立即將之改劃。由於毗鄰豉油廠的營運商無意停產，因此不會容許把申請地點作住宅用途。如改作商業用途，申請地點便可立即進行重建。擬議的酒店和商店及服務行業用途(最高地積比率為 1.5 倍)會提供足夠的誘因，鼓勵以其他用途替代現時的露天貯物用途，而建議的第二欄用途會確保當局可透過第 16 條申請進行規劃管制；以及
- (i) 擬議發展項目會令申請地點及毗鄰的棲息地得以改善，並恢復申請地點在濕地緩衝區內的緩衝功能；建立一個新的購物和消閒地點；為區內的居民提供額外的就業機會；以及在新界西北提供另類的酒店住宿選擇。請小組委員會同意把申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業(1)」地帶或其他合適的用途地帶。

8. 申請人的代表陳述完畢，主席於是請委員提問。

濕地緩衝區

9. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回應一名委員的提問說，劃設濕地保育區和濕地緩衝區的做法可追溯至一九九九年公布城市規劃委員會規劃指引編號 12B 之時。「后海灣地區魚塘生態價值研究」完成後，證實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。為指導后海灣地區土地用途規劃的管制，所有現有並仍用作養殖／已荒廢的相連魚塘已指定為「濕地保育區」，而沿「濕地保育區」界線朝陸地方向約 500 米闊的緩衝區亦指定為「濕地緩衝區」，以保護濕地保育區的生態完整。為提供誘因以遷走「濕地緩衝區」內的露天貯物用途及／或修復一些已失去的魚塘，如果生態和其他影響評估的結果都令人滿意，城規會或可從寬考慮有關進行合適程度的住宅／康樂發展的建議。

10. 吳先生回應一名委員的查詢時表示，「濕地緩衝區」內有多項發展申請已獲批准／正在處理，大部分是低矮的住宅發展，地積比率由 0.2 倍至 0.4 倍不等，建築物高度則為一至三層。

對生態及環境的影響

11. 一名委員詢問擬議發展可怎樣改善環境。申請人的代表胡韻然女士說，就現有的露天貯物用途而言，繁忙時段每小時約有 300 架次車輛進出申請地點，當中超過八成是重型貨車。由於該處是露天用地，機械設備及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，預計繁忙時段約有 450 架次車輛進出申請地點，當中重型貨車少於兩成。雖然擬議發展會令交通流量增加，但若有妥善的交通管理安排，有關影響亦會較申請地點現時的交通情況為少。此外，擬議發展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。建議在青山公路沿路地方闢設兩個出入口，而內部道路則只用作緊急車輛通道。此外，又建議闢設地庫停車場，以盡量減少地面的交通量。預計這會把交通對附近生境直接造成的影響盡量減低。申請地點現停放了貨櫃推垛機，露天貯物活動進行期間所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少，因為訪客活動主要局限在室內地方。相比現有的露天貯物用途，擬議的發展更為環保，路面交通所造成的影響也較少。

12. 一名委員就擬議發展對生態、排水和景觀方面的影響提問，胡女士說，在生態方面，現有露天貯物活動的作業範圍伸展至現有河曲的邊緣，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，酒店大樓座落的位置會較接近青山公路而非現有河曲。擬議發展所產生的噪音水平會遠較現有露天貯物用途所產生的噪音水平為低。擬議發展項目亦會設置適當的排水系統排放地面徑流。在景觀方面，申請地點約有一半地方會有綠化和環境美化設施，以加強申請地點的整體視覺景觀環境。

13. 漁護署高級自然護理主任(北)張國偉先生回應主席的問題說，擬議發展對申請地點以外地方的影響是漁護署關注的主要問題，因為申請地點毗鄰錦田河和一段河曲。申請地點現時

已鋪築地面，生態價值有限。擬議的發展並不符合規劃指引編號 12C 所訂的原則，因為在濕地緩衝區內已受破壞的地區，只可考慮進行低矮和低密度的住宅發展或作與四周土地用途協調的其他康樂用途。

14. 主席就擬議發展對申請地點以外地方的影響提出進一步問題。張先生回應說，擬議發展樓高 10 層的建築物會對錦田河及以外的濕地造成各種影響。關於擬議發展在施工和運作期間對錦田河及有關水禽造成的間接影響，有關的生態影響評估仍有一些尚未評估的事宜。雖然有關的生態影響評估建議採取多項緩解影響措施，但申請人仍須進行更詳細的評估，以證明屬發展密度較高的擬議發展項目不會對錦田河及濕地緩衝區造成負面影響。

15. 胡女士說，申請人建議把申請地點改劃為「商業(1)」地帶。在此地帶下，「酒店」、「商店及服務行業」及「食肆」屬第二欄用途。若改劃申請獲得批准，申請人便會就擬議的商場暨酒店發展項目提交第 16 條申請，屆時便會進行更詳細的評估，申請人亦會進一步聯絡相關的政府部門，以處理對濕地可能造成影響的問題。

對雀鳥及濕地的影響

16. 一名委員關注到怎樣才能緩解擬議發展可能造成的負面影響，尤其是對錦田河附近候鳥的影響。申請人的代表 Paul Leader 先生回答說，接近申請地點最重要生態價值的地點是錦田河。為減少有關發展對錦田河這些申請地點以外地方在生態方面的影響，會採取多項緩解措施，包括把酒店主要大樓置於較接近青山公路的地方，使之與現有河曲保持足夠的緩衝距離，並在施工期間豎設隔音屏障。根據所進行的雀鳥調查，申請地點並非位於雀鳥現時的飛行路線範圍內，而在旱季和雨季於擬議發展可能受干擾範圍內可見的雀鳥數目甚少，當中有許多屬耐干擾的品種。由於沒有橫越申請地點上空的雀鳥飛行路線，擬議發展對雀鳥不會造成影響。胡女士補充說，兩幢酒店大樓之間會保持至少 35 米闊的距離，以加強通風。

17. 張先生回應主席的提問說，大多數雀鳥都會沿錦田河飛行，因為那裏可找到食物。根據申請人的雀鳥調查，飛越申請

地點的雀鳥不多，因為該處已鋪築路面，而且有很多車輛進出申請地點。申請人的雀鳥調查結果與其他工程項目如「落馬洲河套區發展」的環境影響評估研究結果一致。

美化環境建議

18. 一名委員就保護現有樹木提問，胡女士回應說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的主要關注，是沿申請地點邊界的現有樹木。胡女士提述擬議發展的橫切面圖，表示擬議發展的地盤平整工程主要涉及申請地點的中央部分，以確保沿申請地點邊界的現有樹木可予保留。

19. 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

20. 主席扼要重述說，跟現有的露天貯物場比較，擬議的發展屬於一個可更能善用土地的選擇。擬議發展項目的排污問題已得到解決，而且預期不會對申請地點以外的濕地和魚塘的生態價值造成重大影響。在濕地緩衝區內，毗鄰濕地公園有兩幅「綜合發展區」用地，其地積比率為 1.5 倍，建築物高度則為 10 層，與擬議發展項目相若。二零一五年十一月，小組委員會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規劃申請。這宗改劃申請即使獲委員同意，申請人仍須根據第 16 條提出規劃申請。有見及此，委員或可考慮這宗申請擬改變的用途及其發展規模是否可以接受。

21. 主席續說，擬議發展將令該區的經濟發展更多元化。擬議發展可為新界西北的居民提供就業機會。

22. 一名委員支持這宗改劃土地用途申請，因為擬議發展屬於可更能善用土地的選擇，令區內環境得以改善。除可清拆有關的露天貯物場外，擬議的發展也可在新界西北提供其他就業機會。鑑於濕地緩衝區內的發展不多，該區的緩衝功能所受的

累積影響可能不會很大。根據申請人的雀鳥調查，漁護署確定擬議發展項目不大可能會對雀鳥的飛行路線有負面影響。主席表示，申請人根據第 16 條提出申請時會就濕地和雀鳥可能受到的影響進行更詳細的評估。

23. 兩名委員不反對擬議土地用途改變，惟關注擬議發展的規模，特別是擬建平台在視覺上所造成的影響，以及對濕地緩衝區內的濕地所造成的影響。主席回應說，倘小組委員會同意把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，申請人根據第 16 條提出申請時會進行更詳細的評估，並進一步優化擬議的計劃。秘書請委員參看文件圖 FZ-2b 及 FZ-2C 所顯示濕地緩衝區內的發展項目。申請地點東面在新田公路對面的是沙埔住宅發展項目(編號 A/YL-KTN/118-2 的已批准申請)，有關的地積比率為一倍，建築物高度則為 6 至 16 層。西面較遠處位於元朗新市鎮附近有一綜合住宅發展項目，該項目所在地點劃為「未決定用途」地帶，其地積比率為 0.74 倍，建築物高度則為 6 至 10 層，小組委員會於二零一六年一月二十二日批准有關申請(編號 A/YL-NSW/233 的已批准申請)。西南面較遠處有三幅「綜合發展區」用地作綜合住宅發展，即目前毗鄰東頭工業區的采葉庭(編號 A/YL/93 的已批准申請)，其地積比率為 3.07 倍，建築物高度則為 15 至 16 層；以及兩幅位於天水圍的「綜合發展區」用地(編號 A/TSW/63 及 A/TSW/65 的申請)，有關的地積比率為 1.5 倍，建築物高度則為 10 層。緊鄰申請地點北面在「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶內擬建一個折扣商場(經營商店、服務行業及食肆)及商營漁塘，有關地積比率為 0.4 倍，建築物高度則為三層，有關申請尚在處理中。至於北面較遠處，「住宅(丁類)」地帶內有一住宅發展項目(編號 A/YL-MP/205 的已批准申請)，有關地積比率為 0.2 倍，建築物高度則為兩層；「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶內有一住宅及濕地生境發展項目(編號 A/YL-MP/229 的已批准申請)，有關的地積比率為 0.4 倍，建築物高度則為兩至三層；以及在「其他指定用途」註明「服務區」地帶內有一擬議商業發展(經營食肆、娛樂場所、商店及服務行業)項目(編號 A/YL-ST/477 的申請)，有關的地積比率為 2.34 倍，建築物高度則為四層，這宗申請尚在處理中。

24. 一名委員同意，擬議用途改變可帶來裨益，而更詳細的評估可在第 16 條申請階段進行，但亦關注到擬議發展在濕地緩

衝區內造成的累積影響。主席回應說，濕地緩衝區內的發展項目，須有適當的發展密度，不可對周圍的濕地造成負面影響。

25. 委員普遍認為，就交通、環境和視覺影響而言，擬議的發展較現有露天貯物用途為佳，至於擬議發展項目可能對濕地和雀鳥飛行路線的影響(包括玻璃幕牆的眩光影響)，則會在第16條申請階段進行更詳細的評估。委員亦備悉，擬議商場暨酒店發展項目的地積比率不得多於1.5倍，最高建築物高度限為10層，而「酒店」、「商店及服務行業」及「食肆」屬第二欄用途，須申請規劃許可。

26. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請。待行政長官會同行政會議發還《南生圍分區計劃核准圖編號S/YL-NSW/8》以作修訂後，該圖作出的相關擬議修訂會在提交小組委員會通過後根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

[符展成先生此時返回席上。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/4 申請修訂《長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/6》，把位於長洲長洲約地段第26號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/I-CC/4B號)

27. 秘書報告，申請地點位於長洲。下列委員已就此議項申報利益：

邱榮光博士 — 在長洲參與經營一間教育中心

黃令衡先生 — 為一家公司的股東和董事，該公司在龍仔村擁有一個單位

28. 小組委員會備悉，邱榮光博士參與經營的教育中心和黃令衡先生的公司所擁有的物業均非直接望向申請地點，故同意他們可留在席上。

[黎慧雯女士此時到席。]

簡介和提問部分

29. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士	—	規劃署西貢及離島規劃專員
林秀霞女士	—	規劃署高級城市規劃師／西貢及離島
王柏濤先生	}	申請人的代表
李霧儀女士		
陳曉汶女士		

30. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞女士向委員簡介這宗申請的背景資料。林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：

有關建議

- (a) 申請人建議把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，以便在該處發展低矮的低密度住宅項目，最高地積比率為 0.75 倍，上蓋面積百分率為 25%，建築物高度則為三層(9 米)；
- (b) 申請地點的面積約為 1 275 平方米。根據擬議發展計劃，擬議住宅發展項目的地積比率不多於 0.75 倍，總住用樓面面積不多於 956.232 平方米，最高建築物高度為三層(9 米)。擬議發展項目涉及興建三幢住宅樓宇，合共提供 9 個單位；

背景

- (c) 申請地點主要由一所破舊的空置涼果廠佔用，北部為天然山坡。申請地點沒有車路可達，但可經毗鄰地段前往，而申請人亦是有關地段的擁有人。申請地點長有 27 棵常見品種的樹木，申請人建議移除當中 11 棵健康欠佳／潛在風險高／已死的樹木，以及砍掉七棵不能切合擬議發展用途的樹木，另建議為 48 棵樹進行補償植樹；

政府部門的意見

- (d) 相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (e) 城規會共收到 28 份公眾意見書，當中三份支持申請／提出支持申請的意見，另外 25 份則反對申請／表達負面意見；
- (f) 支持申請的公眾意見所持的理由是：有關申請可增加該區的房屋供應；可改善周圍環境；以及申請地點於一九五零年代為一工廠用地，並曾獲准作鄉村式發展；
- (g) 反對意見所持的理由主要是：這項改劃建議不符合「綠化地帶」的規劃意向；對當地的生態可能造成一些影響(例如砍樹、清除植被、燈光和人類活動干擾附近的天然生境)，該小區本已擠迫的情況會進一步惡化；會為該「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，累積影響所及，該區的綠化緩衝地帶和自然環境質素會下降；以及毗鄰用地已獲批予規劃許可，令長洲房屋供應過剩的情況加重；以及

規劃署的意見

(h) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關內容撮錄如下：

- (i) 申請地點有其獨特之處，部分地方為破舊的工廠構築物所佔用，三面為現有和已獲批准的住宅發展項目(包括現有的村屋和老人院)，緊接的東鄰為已獲批興建 10 幢屋宇的發展項目(申請編號：A/I-CC/8)；
- (ii) 擬議「住宅(丙類)9」地帶所建議的地積比率為 0.75 倍，建築物高度為三層(9 米)，而上蓋面積百分率為 25%，均屬恰當，與周圍現有和已批准的發展項目及長洲其他「住宅(丙類)」地帶的發展密度(即地積比率主要介乎 0.4 至 1 倍)亦非不相協調；
- (iii) 擬議發展項目會以三幢屋宇取代一間前為工廠的殘破建築物，故可改善申請地點的整體環境。擬議發展項目不大可能會造成重大的負面視覺或景觀影響，並可合理補償失去的現有樹木；以及
- (iv) 擬議發展項目僅涉及 9 個單位和約 26 名住戶，預期不會對環境、交通、供水和排污造成重大的負面影響。擬議發展項目不會令長洲整體的休憩用地和政府、機構或社區設施負荷過度。

31. 主席接着請申請人的代表闡述有關申請。李霧儀女士作出陳述，要點如下：

用地環境

(a) 申請地點於一九七零和一九八零年代為一所涼果廠的所在地，現已荒置逾 10 年。擬議發展項目會以

三幢屋宇取代該前工廠的殘破建築物，故可改善申請地點的整體環境，並有助增加房屋供應；

- (b) 擬議發展項目的三面有一至三層高的發展項目，緊鄰東南面為已獲批准興建 10 幢三層高屋宇的發展項目(申請編號：A/I-CC/8)，有關發展用地亦是申請人所擁有。由於四周均為低矮的發展項目，故擬議建築物高度(三層)可與周圍地區相互協調；

擬議的計劃

- (c) 相關政府部門認為各技術評估報告(包括樹木評估及補償建議、排水和排污影響評估，以及視覺評估報告)，可予接受；以及
- (d) 由於擬議發展項目對周圍地區不會造成負面影響，因此規劃署支持這宗申請。相對於「住宅(丙類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的現有發展參數，擬議發展項目所訂的發展參數(最高地積比率為 0.75 倍，上蓋面積百分率為 25%，建築物高度為三層(9 米))屬於合理的建議。

32. 申請人的代表陳述完畢，主席遂請委員提問。

33. 李霧儀女士回應一名委員的提問說，倘小組委員會同意目前這宗改劃申請，申請人現時並沒有計劃在區內進行下一期發展。

34. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將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和申請人的代表出席會議，他們各人於此時離席。

商議部分

35. 主席表示，委員評審這宗申請時可考慮申請地點的特色和可能造成影響的程度。申請地點並非完全是一幅未開墾土

地，該用地由一間工廠佔用多年，而規劃署及相關政府部門對這宗申請也不表反對或沒有負面意見。

36. 一名委員不支持這宗申請，因為可能會令發展進一步侵進「綠化地帶」。雖然提供更多建屋土地可滿足住屋需求，但這宗申請並無提供有力理據以支持改劃有關「綠化地帶」。這名委員認為，沒有負面影響、移除荒廢構築物，以及與附近村屋相互協調，並非支持批准這宗申請的充分理據。這宗申請並不具規劃增益，以支持小組委員會予以從寬考慮。批准這宗改劃申請會立下不良先例，鼓勵其他同類申請進一步侵進毗鄰的「綠化地帶」，導致該區的自然環境質素下降。鑑於興建這三幢樓高三層的屋宇涉及清除植被，並會失去現有樹木，該委員亦質疑有關發展會否令環境有所改善。

37. 另有兩名委員亦持相同的看法，其中一名委員認為並無有力理據支持有關改劃建議，而文件第 10.3 段所載的理由並不充分。

38. 一名委員不反對這宗改劃申請，但建議日後應在文件提供相關資料，例如同類規劃申請的批准日期。

39. 地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生回應主席的查詢，表示申請地點並非屋地，該處於一九七零和一九八零年代獲批豁免書以興建有關的涼果廠。

40. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申請地點有部分地方為植被(包括樹和雜草)覆蓋，並為「綠化地帶」的組成部分。該「綠化地帶」在現有已發展地區之間發揮綠化和視覺緩衝作用。這宗申請並無有力理據支持對該「綠化地帶」作出修訂；以及

(b) 批准有關改劃用途建議會為長洲「綠化地帶」內的不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，會令該區綠化地帶的緩衝作用和自然環境質素下降。」

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

[黃仕進教授此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/27 擬在劃為「康樂」地帶及「未決定用途」地帶的大嶼山梅窩第 4 約地段第 558 號餘段(部分)及第 564 號 A 分段餘段(部分)
關設臨時地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWF/27 號)

41. 秘書報告，這宗申請由協興工程有限公司(下稱「協興公司」)提交。小組委員會備悉，黃仕進教授已就此議項申報利益，因為他是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而協興公司曾贊助該學系的一些活動。委員備悉，黃仕進教授已暫時離席。符展成先生亦就此議項申報利益，因為他的公司目前與協興公司有業務往來。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年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；

[陳福祥先生此時暫時離席。]

(b) 擬關設的臨時地盤辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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一份公眾意見書。提意見人表示反對這宗申請，而所關注的主要是擬議發展對環境、景觀、視覺和生態造成的負面影響，以及申請人沒有足夠理據支持所申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。擬設的臨時地盤辦公室不會妨礙落實「康樂」地帶及「未決定用途」地帶的長遠規劃意向。鑑於擬議發展的規模細小，與周邊的臨時工程和貯物地方並非不相協調，擬議發展不大可能會對區內的基礎設施造成負面影響或使區內的基礎設施不勝負荷。關於公眾意見，當局會施加相關的規劃許可附帶條件，以紓緩擬議發展可能造成的影響。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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，至二零一九年三月十八日止，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，《道路交通條例》所界定的車輛不得停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

45. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/248 在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的西貢蠔涌第247約地段第287號(部分)、第288號(部分)、第289號A分段、第289號餘段、第295號、第299號、第309號(部分)、第815號(部分)和毗連政府土地闢設臨時電影製作室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-HC/248A號)

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月十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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

47. 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。由於這是這宗申請的第二次延期，小組委員會已給其合共三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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/47 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹第253約地段第586號(部分)、第587號(部分)、第588號(部分)、第589號、第590號、第591號(部分)、第592號(部分)及第593號(部分)和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)，以及進行挖土工程(1.5米至12米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TLS/47號)

48. 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：

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

49. 小組委員會備悉黃仕進教授已離席。申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。

50. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月七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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

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。由於這是

這宗申請的第二次延期，小組委員會已給其合共三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 8

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
大埔仔村第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/53A號)

52. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有較多時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

53. 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，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/105 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的將軍澳百勝角第 106 區的政府土地興建分層樓宇(消防處員佐級人員宿舍)，並擬略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/105 號)

54. 秘書報告，這宗申請由建築署提交。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)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	}	目前與雅邦公司和英環公司有業務往來
黎慧雯女士		

55. 袁家達先生亦就此議項申報利益，因為他是建築署的前僱員。小組委員會備悉黎慧雯女士已暫時離席。小組委員會亦備悉符展成先生沒有參與這宗申請，而袁家達先生涉及的是間接利益，故同意他們可留在席上。

[黃仕進教授此時返回席上。]

簡介和提問部分

56. 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) 擬建分層樓宇(消防處員佐級人員宿舍)，以及擬略為放寬建築物高度限制；
- (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／決策局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來自同一個別人士的公眾意見書，所提出的關注主要是：(i)沒有理據支持在擬議地點興建消防處的部門宿舍，而且消防員住在較為多元化的社區會比住在單獨一幢大樓為好；以及(ii)增加建築物高度不可接受，因為要移除很多樹木和植物；以及

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (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。建築物高度由 40 米放寬至 52 米(主水平基準以上約 118 米)的擬議發展，與毗鄰的發展項目互相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。關於公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定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三月十八日止；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) 設置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；
- (b) 在擬議發展項目入伙前，提交經修訂的交通影響評估，連同設計及設置包括但不限於一個避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的空氣流通評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (d) 提交並落實包括保護樹木建議的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/106 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(丙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢坑口道第 224 約地段第 310 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/106 號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬建屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，促請城規會不要批准涉及「綠化地帶」的申請，因為批准有關申請會立下不良先例。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為把「綠化地帶」的地方納入擬議發展的範圍內反映了契約賦予申請人的權利，故應視作特殊情況。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。關於公眾意見書，規劃評估亦相關。

61. 主席詢問申請地點在「綠化地帶」內的那部分是否屬私人土地。麥黃潔芳女士回答是。

商議部分

62. 一名委員表示不反對這宗申請，但提議應修訂文件第 12.2(a)段建議的規劃許可附帶條件，以確保「綠化地帶」和分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方不會興建構築物。委員表示同意。

63. 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三月十八日止；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) 不得在「綠化地帶」內的地方和將軍澳分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方興建任何構築物；
- (b) 設置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；
- (c) 提交土力規劃檢討報告，以及如有需要，採取必要的緩解措施，作為發展的一部分，而有關報告和措施必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及

(d) 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。」

64. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、鄧永強先生及劉振謙先生此時獲邀到席上。]

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-YSO/1 擬在劃為「綠化地帶」的大埔榕樹澳第 204 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/NE-YSO/1A 號)

簡介和提問部分

65. 秘書報告，文件英文版的替代頁(即圖 A-2b)已提交席上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，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 11 段及附錄 IV，現撮述如下：

- (i) 土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，而須進行天然山坡災害研究；除非申請人準備進行所需的研究，並實施適當的緩解措施，作為發展的一部分，則作別論；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為不能避免要進行大規模的斜坡平整工程(包括在申請地點內外進行填土工程)，而且可能須為興建小型屋宇、接駁污水渠及進行斜坡平整工程而要清除申請地點外的植物。若興建有關的小型屋宇，預料會對申請地點內外的地方(包括天然河溪)的景觀有重大影響。批准這宗申請會為毗鄰的次生樹林內的同類申請立下不良先例；若同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降；
 - (iii) 從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點有茂密的植被，而且位於天然河溪附近；
 - (iv) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為此類發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。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，城規會共收到五份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士表示反對這宗申請，理由主要是擬議發展不符合該地區的規劃意向；對生態、景觀及環境有累積的負面影響；會立下不良先例；以及對榕樹澳「具重要生態價值的河溪」可能造成生態影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展在環境、景觀、排污及土力工程各方面會對附近地區造成不良影響；擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村式發展」地帶外；榕樹澳的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。這宗申請亦不符合有關「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編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬建的小型屋宇涉及廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻；令現有的排污基礎設施負荷過度；以及對斜坡的穩定性造成負面影響。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 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」，因為擬議發展在環境、景觀、排污及土力工程各方面會對附近地區造成不良影響；
- (c) 榕樹澳的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要是作小型屋宇發展。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，會更為恰當；

- (d) 這宗申請不符合有關「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編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬建的小型屋宇涉及廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻；令現有的排污基礎設施負荷過度；以及對斜坡的穩定性造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。若同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體天然環境及景觀質素下降。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

68. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料、器材及工具(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。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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點內及邊緣地方的成齡樹會受擬議發展影響，而申請地點西面邊界已有樹木被移除。批准這宗申請，會對周圍地區的景觀造成負面影響。

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (d) 北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士的意見。打鼓嶺區鄉事委員會副主席及塘坊村原居民代表均反對這宗申請，理由主要是塘坊村的村代表並不支持這宗申請；有關發展會導致環境惡化，危害附近村民的道路安全，而由經營者飼養的狗隻可能使鄰近居民受驚。申請地點所屬選區的北區區議員、塘坊村居民的代表及李屋的原居民代表及居民代表均對這宗申請沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，理由主要是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；與周圍地區的土地用途並不協調；區內已有足夠的露天貯物空間可滿足現時和日後的需求；並會立下不良先例；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」的城市規劃委員會指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 2 類地區；政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士表示反對；以及申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的景觀造成負面影響。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展並不符合打鼓嶺區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士表示反對，以及申請人未能證明有關發展不會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立不良先例。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/538 擬在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 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/538A 號)

71. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應漁農自然護理署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

72. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/896 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田排頭村 148 號
第 185 約地段第 3 號、第 4 號、第 312 號及
第 313 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設宗教機構(庵堂、管理辦公室及附屬設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/896 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 關設的宗教機構(庵堂、管理辦公室及附屬設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務局局長確信申請人為慈善宗教團體；不過，在此階段只可對庵堂內的參拜禮堂給予政策

上的支持，對其他設施則不然。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) 沙田民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。據她所知，排頭村的村代表長期以來一直投訴申請地點附近的靈灰安置所用途令行人流量增加及對區內交通網絡有負面影響。過去數年，排頭村村民曾向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交書面意見。因此，即使申請人聲稱無意在申請地點設置靈灰安置所，專員預料有關鄉村會反對把其附屬設施納入規範；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到三份公眾意見書。沙田鄉事委員會主席、當地村民的代表和一名個別人士表示反對這宗申請，理由主要包括：(i)有關的宗教機構發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請地點應預留作發展小型屋宇之用；(ii)容許設置另一間靈灰安置所，對節日期間的交通會造成負面影響；以及(iii)擬議的發展在噪音及空氣污染、建築物及消防安全、「風水」、視覺和交通方面會造成負面影響；以及
- (f) 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。雖然擬議的宗教機構不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但就現有庵堂及其附屬設施的性質及規模而言，卻並非與周圍環境的特色不相協調。有關發展規模不大，預計在視覺、景觀和交通方面不會對周圍地區有重大影響。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理有關政府部門所關注的技術事宜。對於公眾的意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置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；
- (b) 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
- (c) 提交土力規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、鄧永強先生及劉振謙先生出席會議，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 15

第 12A 條申請

[公開會議]

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

77. 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」)的附屬公司始基有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

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

- | | |
|-------|---|
| 黃仕進教授 | — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，該學系的一些活動曾獲新鴻基公司贊助 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助 |
| 邱榮光博士 | — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助 |

78. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議。申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃仕進教授及邱榮光博士並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。另因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。

79. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便其就有關在金坑路及古洞路提供公共交通服務及設施的交通影響評估作出檢討。申請人亦稱目前正與運輸署密切聯絡，就擬議行人通道的路線及公共交通服務徵詢該署的意見。這是申請人第三次要求延期。

80. 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，由於這是第三次延期，小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁凱庭女士、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/417 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 900 號旁的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，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/417 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁凱庭女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及挖土工程；
- (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。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，因為現有的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，批准這宗申請會立下不良先例，吸引同類的鄉村式發展進一步侵進附近的青蔥小圓丘，累積影響所及，會令「綠化地帶」的質素普遍下降。運輸署署長對這宗申請有所保留，並認為該類發展應集中在「鄉村式發展」地帶內。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，收到兩份公眾意見書。一名北區區議員對這宗申請沒有意見，而一名個別人士則反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (e) 北區民政事務專員曾徵詢區內人士對這宗申請的意見。當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席及坑頭村居民代表對這宗申請沒有意見。兩名坑頭村原居民代表支持這宗申請，因為申請人是坑頭村原居民，而申請地點部分範圍(約 80%)在「鄉村式發展」地帶內。此外，該村沒有足夠土地可供興建小型屋宇；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。擬議的小型屋宇發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署長均對這宗申請有保留。至於公眾的反對意見，上文的評估已有相關回應。

82. 一名委員詢問，航攝照片所見申請地點旁的構築物是否違例構築物。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁凱庭女士回應說，申請地點旁的臨時住用構築物問題已轉交規劃署中央執行管制及檢控組進行調查。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (c) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/495 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田水尾村第 109 約地段第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/495A 號)

84. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間進行交通評估，以進一步回應運輸署另再提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

85. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共三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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/497 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田映河路第103約地段第216號S分段餘段(部分)、第237號B分段餘段、第237號B分段第3小分段A分段、第237號B分段第4小分段A分段、第237號B分段第4小分段B分段(部分)、第237號B分段第4小分段餘段、第237號B分段第12小分段餘段、第237號B分段第13小分段餘段及第237號B分段第14小分段餘段和毗連政府土地經營臨時食肆(戶外座位區)，並闢設附屬於食肆的停車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/497A號)

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署所提出的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/509 在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 812 號 A 分段(部分)及第 813 號 A 分段(部分)闢設臨時貨倉存放樂器、海報及文件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/509 號)

簡介和提問部分

88. 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) 闢設存放樂器、海報及文件的臨時貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留優質農地；以及批准申請會為同類申請立下不良先例。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。由於有關用途是在一個全密封式的構築物內，規模細小，屬臨時性質，因此對區內的鄉郊特色不會有很大的影響。相關政府部門所關注的事宜，可藉着施加規劃

許可附帶條件來處理。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年三月十八日止，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，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期六、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)在申請地點停泊／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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 20 至 22

[第 16 條申請]

[公開會議]

A/YL-KTN/510 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 97 號 A 分段(部分)、第 97 號 B 分段餘段(部分)、第 106 號(部分)及第 107 號(部分)臨時露天存放回收電器(為期一年)

A/YL-KTN/511 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 107 號(部分)臨時露天存放汽車零件(為期一年)

A/YL-KTN/512 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 97 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉存放家居用品(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/510 至 512 號)

92. 秘書報告，三宗第 16 條申請均由同一名申請人提交，並以同一份文件陳述，小組委員會同意可一併考慮。

93. 小組委員會備悉，申請人在二零一六年三月四日要求延期兩個月考慮這三宗申請，以便有時間就美化環境方面提供進一步資料。這是申請人首次就其申請要求延期。

94. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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，否則不會批准再次延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/513 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 959 號餘段(部分)、
第 960 號餘段(部分)、第 961 號餘段(部分)及
第 962 號餘段(部分)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-KTN/513 號)

簡介和提問部分

95. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要因為休閒農場用途並非真正的農業用途，並會對真正的農業用途造成負面的影響；有關的用途不符合「農業」地帶的規劃意向及進一步侵佔「農業」地帶會造成不良先例，也不符合政府藉規劃及土地管理善用優質農地的政策；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議的發展大致符合「農業」地帶的規劃意向。就規模和性質而言，擬議發展不大可能會對環境、交通、景觀或排水造成重大的負面影響。相關政府部門所提出的關注／技術規定，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。至於公眾意見書方面，上述的評估也適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一九年三月十八日止，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，不得於下午五時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (i) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

98. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/514 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田治河路
第109約地段第1181號餘段闢設
臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/514號)

99. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月九日要求城規會延期一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。

100. 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，小組委員會已應申請人的要求，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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/515 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田
第 104 約地段第 4115 號(部分)
作臨時露天存放建築材料(水泥、沙粒、化學
品及危險品除外)用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/515 號)

簡介和提問部分

101. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料(水泥、沙粒、化學品及危險品除外)用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/440)續期兩年；
- (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，因為申請地點的北面、西南面(最接近者位於其北面約 15 米)及附近有易受影響的地方(即住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見書。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再予容忍 18 個月。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定；除了環保署署長外，相關政府部門普遍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，但在過去三年當局沒有接獲環境方面的投訴。至於環保署署長對有關臨時用途可能造成環境滋擾所表達的關注，可建議施加規劃許可附帶附件予以處理。由於擬議北環線的實施時間表及走線仍在檢討中，因此，建議批給這宗申請為期 18 個月的臨時許可。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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 18 個月而非所申請的兩年，由二零一六年五月十日至二零一七年十一月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，不得於星期六下午一時至六時、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的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得停泊／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任何時間，必須時刻妥為護理申請地點的所有現有樹木及園境植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為保養就申請編號 A/YL-KTN/440 而在申請地點落實的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年八月十日或之前)在申請地點東面界線設置邊界圍欄，將之與毗鄰的「自然保育區」地帶分開，而有關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三個月內(即在二零一六年八月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年六月二十一日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十一月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年二月十日或之前)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。」

104. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/516 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 97 號 B 分段餘段(部分)、
第 98 號餘段(部分)、第 99 號 A 分段餘段、
第 99 號 B 分段餘段(部分)、第 100 號餘段、
第 101 號(部分)、第 102 號(部分)、
第 161 號餘段(部分)、第 173 號餘段(部分)及
第 175 號 A 分段餘段(部分)
關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-KTN/516 號)

簡介和提問部分

105. 小組委員會備悉，文件英文版的替代頁(文件第 6 頁和附錄 V 的第 1 頁)已於二零一六年三月十七日發送予各委員。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) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對，或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、土地正義聯盟及一名個別人士表示反對這宗申請或提出關注事宜，理由是休閒農場用途並非真正農業，會引致交通、排水及排污方面的負面影響；不符合「農業」地帶的規劃意向，也不符合政府藉規劃及土地管理善用優質農地的政策；懷疑屬「先破壞、後建設」的個案；會為

日後的非農業用途擴至鄉郊地區立下不良的先例。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 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議發展大致符合「農業」地帶的規劃意向。就規模及性質而言，擬議發展不大可能會對環境、交通、景觀或排水造成重大的負面影響。相關政府部門所提出的關注，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。至於公眾意見書方面，上述的評估也適用。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一九年三月十八日止，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，不得於下午五時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (i) 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)或(b)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

108. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/695 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦上路第106約地段第586號餘段(部分)及第587號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放食用米連附屬地盤辦公室及包裝工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/695號)

109. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月二十九日要求城規會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。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/696 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石第103約地段第810號A分段、第810號B分段及第810號餘段(部分)闢設臨時宗教機構(廟宇)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/696號)

111. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

112. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/697 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石
第 103 約地段第 779 號餘段
闢設臨時康體文娛場所
(包括燒烤地點及攤檔)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/697 號)

簡介和提問部分

113. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(包括燒烤地點及攤檔)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是一片荒地，雜草叢

生，仍具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議的用途與鄉村環境並非不相協調。申請地點的植被已在二零一四年五月至二零一五年一月期間被移除，而美化環境建議亦不可接受。倘批准擬議發展，會鼓勵其他人在提出申請前也同樣改變申請地點的面貌，導致零碎的發展，破壞鄉郊地區的寧靜環境。警務處處長強烈反對這宗申請，因為申請地點旁邊亦有一家同類農場(燒烤地點)，名為環保農莊。自二零一三年五月起，有市民屢次投訴該農莊涉及與酒牌和食物牌照有關的罪行。倘現時這宗申請獲得批准，相信市民也會作出同類投訴；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 27 份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括：
 - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請有違政府正進行諮詢的新農業政策，並會立下不良先例；
 - (ii) 擬議發展會對排水、環境和交通造成不良影響；
 - (iii) 申請地點附近地方亦有一宗同類申請被小組委員會拒絕；
 - (iv) 有意見關注到擬議發展可能對附近河道和經常作業的農場造成環境影響及累積影響；
 - (v) 有意見關注到申請地點可能出現「先破壞，後建設」的情況；以及
 - (vi) 批給許可前應仔細考慮擬議發展對申請地點及鄰近地方的影響。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 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合該「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。擬議發展吸引訪客和團體活動，與周邊地區的寧靜環境並非完全協調。申請人沒有提供資料，以證明擬議發展不會造成環境滋擾，也沒有建議採取任何紓解措施，避免造成上述滋擾及對現有河道造成的不良影響。至於公眾意見書，上述相關政府部門的意見及規劃評估也適用。

商議部分

114. 一名委員詢問該區有否同類申請獲批給許可。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生借助文件的圖 A-1，指出並無同類申請曾獲批准，不過，申請地點屬於小組委員會先前批准的一宗關於闢設臨時休閒農場(不涉及燒烤地點)申請的部分範圍。

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「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) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在該「農業」地帶內激增。倘該些同類申請也獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/728 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第111約地段第9號(部分)及第10號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/728號)

116. 小組委員會備悉申請地點位於元朗。秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在八鄉長莆村有一間

屋宇。由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

117. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月十日要求城規會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。

118. 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。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/247 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的元朗米埔攸美新村附近第 104 約地段第 3054 號 B 分段餘段及第 3055 號作綜合屋宇及濕地生境發展，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/247 號)

119. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司國盛發展有限公司和 Well Glided 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」)是擔任申請人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
黎慧雯女士 | } 目前與恒基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來 |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 邱榮光博士 | — 為一家非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐獻 |
| 梁慶豐先生 | — 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助 |
| 黃仕進教授 | — 為港大僱員，該校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，該學系的一些活動曾獲艾奕康公司贊助 |
| 袁家達先生 | — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐獻 |

120. 小組委員會備悉，鄒桂昌教授和李美辰女士因事未能出席會議。申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。小組委員會備悉，邱榮光博士、梁慶豐先生和袁家達先生並非涉及直接利益，而黃仕進教授並沒有參與這宗申請，故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亦可留在席上，但不得參與討論。

121. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/249 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)作
臨時地產及傢俬銷售辦公室和傢俬陳列室用途的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/249 號)

簡介和提問部分

123. 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) 為批給作臨時地產及傢俬銷售辦公室和傢俬陳列室用途的規劃許可(先前的規劃申請編號 A/YL-MP/210)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示關注不適當使用「休憩用地」地帶的問題。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[梁慶豐先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。這宗續期申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為有關規劃許可自上次獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及先前規劃許可所附加的條件都已履行。申請地點位於「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」的城規會規劃指引(城規會規劃指引編號 12C)所述的濕地緩衝區內。該指引訂明擬作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。預料有關用途不會對申請地點範圍外的濕地和魚塘的生態價值造成很大的負面干擾影響。至於公眾意見書，上述評估亦相關。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期再為三年，由二零一六年四月十日至二零一九年四月九日，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，申請地點的地產銷售辦公室不得於晚上八時三十分至翌日上午九時三十分營業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的傢俬銷售辦公室及傢俬陳列室不得於星期一至六下午六時至翌日上午九時三十分以及於星期日及公眾假期營業；
- (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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年十月九日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片，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(即在二零一六年十月九日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年一月九日或之前)，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)、(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。」

126. 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。

[邱榮光博士此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/333 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾真善路第 104 約的政府土地關設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/333 號)

簡介和提問部分

127. 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) 關設臨時蔬菜收集及轉運站，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，當局並無接獲公眾意見書，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——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。就所申請的用途的細小規模和每日運作時間而言，預計不會對附近地區造成交通、環境、生態、排水和景觀方面的重大負面影響。所有相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，至二零一九年三月十八日止，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，只限於星期一至星期日上午七時至十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (d) 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)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；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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

- (f) 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。」

130. 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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/334 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號，以及第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/334 號)

131. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月九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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

132. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/486 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗落馬洲第 99 約地段第 174 號、第 176 號及第 186 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/486 號)

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年二月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間就警務處處長的意見擬備回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

134. 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，否則不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁凱庭女士、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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/307 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村
第 130 約地段第 224 號 A 分段第 1 小分段及
第 224 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/TM-LTY Y/307 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－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 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到兩份公眾意見書，其中一份由一名屯門區議員提交，表示支持這宗申請。另一份由一名個別人士提交，表示反對這宗申請，理由是申請人沒有提供資料或理據以證明自先前的申請被拒絕以來，有關狀況有任何改變。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——根據文件第 12 段所載的評估，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」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在新慶村、屯子圍及青磚圍的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地，不足以應

付日後的小型屋宇需求。至於表示反對的公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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三月十八日止；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。」

138. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/505 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗屏廈路 1 號世紀中心 1 樓 A 單位
闢設臨時康體文娛場所(室內足球場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/505A 號)

簡介和提問部分

139. 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) 臨時康體文娛場所(室內足球場)(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。從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為公眾對工業大廈內外的潛在危險未有防備，一旦出現緊急事故，會因不熟悉情況而令逃生困難。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，城規會沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。由於有關發展位於一幢兩層高工業大廈的一樓，而該樓層和該工廈的地面亦被工業用途(包括工廠和工場)佔用，因此有關發展與同一樓層／建築物的用途並非完全協調。從消防安全的角度而言，在工廈內闢設有關發展是不可接受的，而消防處處長亦不支持這宗申請。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「從消防安全的角度而言，在工業大廈內闢設擬議室內足球場不可接受。」

[袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/514 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 120 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號(部分)、第 246 號餘段(部分)、第 247 號、第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、第 248 號餘段(部分)、第 249 號餘段、第 250 號餘段及第 254 號餘段
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/514 號)

142. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年三月十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間就運輸署的意見尋求解決辦法。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

143. 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 39

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/8 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1862 號(部分)的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/8 號)

144. 秘書報告，這宗申請由俊和建築工程有限公司(下稱「俊和公司」)提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請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	}	目前與英環公司有業務往來
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，該學系的一些活動曾獲俊和公司贊助

145. 申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會備悉黃仕進教授不涉及直接利益，而符展成先生和黎慧雯女士則沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

146. 小組委員會備悉申請人於二零一六年三月二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[袁家達先生此時返回席上。]

[會議小休 5 分鐘。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/66 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍天恒邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘停車位予非住戶)」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/TSW/66 號)

148. 秘書報告，這宗申請是由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生
(主席)
<i>以規劃署署長的身分</i> | — 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
<i>以地政總署助理署長(區域3)的身分</i> | — 為代表地政總署署長的候補委員，而地政總署署長是房委會的委員 |
| 關偉昌先生
<i>以民政事務總署總工程師(工程)的身分</i> | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |

- | | | |
|-------|---|---------------|
| 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 | | |

149. 小組委員會備悉關偉昌先生因事未能出席會議，而梁慶豐先生已離席。小組委員會亦備悉凌嘉勤先生、陳永堅先生、符展成先生及黎慧雯女士均涉及直接利益，因此同意應請他們在會議討論此議項時暫時離席。副主席於此時接手主持會議。

[凌嘉勤先生、陳永堅先生、符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

150. 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) 為編號 A/TSW/56 的規劃申請獲批給作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘停車位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書；提意見人促請城規會拒絕這宗申請，以便騰空申請地點作其他用途。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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請再續期三年。這宗申請大致上符合「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」的城規會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變；對規劃並無負面影響；政府部門沒有提出負面意見；以及申請人要求為期三年的規劃許可有效期屬於合理。至於公眾意見書，上述規劃評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年五月十五日至二零一九年五月十四日止，並須附加以下條件：

- 「一 天恆邨的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

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。

[凌嘉勤先生、陳永堅先生、符展成先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

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/1010 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 215 號 A 分段(部分)、第 219 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 219 號 B 分段、第 221 號(部分)、第 222 號 A 分段餘段(部分)、第 222 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 222 號 B 分段(部分)、第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 C 分段(部分)及第 224 號 D 分段關設臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬小食亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1010 號)

154. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。鑑於所述物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

155. 小組委員會備悉，附錄 IV 第 1 頁的替代頁已於二零一六年三月十七日送交委員參閱。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) 臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬小食亭(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共收到六份公眾意見書，分別來自五名個別人士和創建香港，表示反對這宗申請，因為擬議用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，而加建的構築物可能會令申請地點的生態功能下降；懷疑是一個「先破壞，後發展」的個案；以及會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。有關發展與四周的土地用途並非不相協調，而且不大可能會對周圍地區的交通、環境及排水造成重大負面影響。建議在規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間，並禁止進行燒烤活動、使用廣播系統和進行填塘工程，以盡量減低可能造成的環境滋擾，或回應相關政府部門所關注的技術事宜。至於公眾意見書，上文的規劃評估亦相關。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年三月十八日止，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，不得在申請地點進行燒烤活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行填塘工程；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點現有主水管中心線起計維持至少 1.5 米的相距空間；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1011 在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村
第 124 約地段第 482 號(部分)、
第 483 號(部分)、第 484 號(部分)、
第 485 號(部分)、第 509 號餘段、
第 511 號、第 512 號、第 513 號餘段(部分)、
第 514 號、第 515 號餘段(部分)、
第 519 號餘段(部分)、第 520 號餘段、
第 521 號餘段和第 522 號(部分)
臨時露天存放車輛(旅遊巴士／巴士)、零件及輪胎，並停泊旅遊巴士／巴士及私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1011 號)

159. 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。小組委員會同意，由於有關物業並非可直接眺望申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛(旅遊巴士／巴士)、零件及輪胎，並停泊旅遊巴士／巴士及私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(最近的住用構築物距離約 42 米)和通道沿途有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 28 份公眾意見書。所有提意見人均反對／表示關注這宗申請，主要理由是來往附近物流中心及倉庫的重型貨車已對交通造成負面影響，亦為居民帶來交通安全方面的擔擾，貨車在路旁違例停泊的情況常有發生；有關發展會對周圍地區的環境造成負面影響；申請人已更改現有的排水設施，導致周圍地區淤塞及水浸；申請地點在未得其中一名提意見人授權的情況下佔用其土地，並阻塞通往其土地的通道；以及擬議發展未能有效利用土地。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所列的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合「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，因為申請地點位於第 3 類地區內，先前曾獲批准過同類用途的規劃許可，申請人亦已履行規劃許可附帶條件，以及除了環保署署長，其他相關部門並未提出負面意見；相關政府部門的關注可藉施加規劃許可附帶條件而予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局並未接獲環境投訴。此外，該臨時用途可能產生的滋擾可通過施加相關的規劃許可附帶條件而把其降至最低。就公眾意見書方面，上述的評估也適用。至於違例佔用私人土地及阻塞私人通道方面，建議加入一條指引性質的條款，以

提醒申請人須解決任何與這項發展有關的土地事項。

161. 主席問申請人如何處理文件第 11 段所概述的公眾關注事宜。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間及可停泊的車輛種類，以及規定須在申請地點豎設圍欄，從而把對周圍地區可能造成的影響降至最低。黎先生引用文件的繪圖 A-3 進一步表示，申請人已修訂排水建議，會把地下排水渠直接駁至公共排水渠，而不影響毗鄰的地段。該排水建議已獲渠務署署長接納。

162. 主席進一步問，先前申請的規劃許可附帶條件是否已獲履行，黎先生回答是。

商議部分

163. 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，至二零一九年三月十八日止，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，不得於晚上十時至翌日早上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，不得於星期日和公眾假期晚上八時至翌日早上八時在申請地點作業以停泊旅遊巴士／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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業以露天存放車輛(旅遊巴士／巴士)、零件及輪胎；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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，須維修保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月二十九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)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(即在二零一六年九月十八日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)及(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) 及 (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

164. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/285 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山
第129約地段第886號及第887號餘段
臨時露天存放建築機械、材料及器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/285號)

簡介和提問部分

165. 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) 擬臨時露天存放建築機械、材料及器材，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(最近的距離約 31 米)及沿車輛通道(深灣路)一帶有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的用途與周邊環境不相協調，而且很可能會涉及移除植物。在沒有美化環境及保護樹木建議的情況下，有關發展的整體影響未能完全確定。批准這宗申請很可能會立下不良先例，吸引同類露天貯物用途在該「綠化地帶」進行，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，可能會令該綠化地帶的整體景觀特色和質素下降；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、環保觸覺、創建香港和兩名個別人士。提意見人促請城市規劃委員會（下稱「城規會」）拒絕這宗申請，理由是擬議發展不符合該「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展不符合相關的城規會規劃指引；以及擬議發展會對交通、環境及／或生態有不良影響，並會立下不良先例。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合有關「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編號 10（城規會規劃指引編號 10），因為擬議發展與周邊地區不相協調。擬議發展不符合有關「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（城規會規劃指引編號 13E），因為申請地點位於第 4 類地區；先前並無同一用途獲批給規劃許可；申請人沒有證明有特殊情況支持有關發展；以及小組委員會先前並無就該「綠化地帶」內的同類用途批給規劃許可。至於公眾意見書，上述評估亦適用。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向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。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) 擬議發展不符合有關「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，因為擬議發展與周邊地區不相協調；
- (c) 擬議發展不符合有關「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，因為申請人沒有提供有力的規劃理據，以證明在第 4 類地區設置的擬議露天貯物用途是規劃指引所述的特殊情況；以及
- (d) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」的同類露天貯物用途立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

[陳福祥先生此時離席。]

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/374 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭
第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、
第 1037(A)及(B)號、第 1038 號、第 1039 號、
第 1040 號、第 1041 號及第 1042 號
關設臨時汽車零件批發中心及汽車銷售中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/374 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時汽車零件批發中心及汽車銷售中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該份意見書以未能有效利用土地為理由，對這宗申請提出反對。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。儘管申請用途並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但該劃定的用途地帶目前並無已知的發展計劃。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以紓減有關用途所產生的任何潛在滋擾，或處理相關政府部門就技術方面

所提出的關注事宜。至於公眾意見書，上述的規劃評估也適用。

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，至二零一九年三月十八日止，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的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆、洗車或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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的任何時間，必須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(即在二零一六年六月十八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十八日或之前)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) 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；
- (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；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。」

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/771 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1402 號(部分)、
第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分段(部分)、
第 1488 號餘段(部分)及第 1489 號(部分)
闢設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/771A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉及露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西北面和附近地方有易受影響的住用構築物，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，城規會沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。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(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點屬第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；相關政府

部門(環保署署長除外)沒有負面意見；以及可藉施加規劃許可附帶條件來處理相關政府部門關注的事宜。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到環境方面的投訴。至於有關臨時用途可能造成的環境滋擾，可藉施加相關的附帶條件以盡量紓減。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 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，至二零一九年三月十八日止，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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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三個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月二十九日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，

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；

- (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(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在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)、(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。」

175. 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-TYST/781 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1062 號(部分)、第 1125 號(部分)、第 1127 號(部分)及第 1128 號(部分)闢設臨時貨倉及露天存放家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/781 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時貨倉及露天存放家居用品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西面、東北面和附近有易受影響用途(即住用構築物)，預料擬議用途會造成環境滋擾。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，城規會沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 1 類地區內，適宜作露天貯物及港口後勤用途；相關的政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見；以及相關政府部門所關注的事宜，可藉着施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無接獲環境方面的投訴。對擬議臨時用途可能造成的環境滋擾，可藉着施加相關的規劃許可附帶條件來盡量減少。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零一九年三月十八日止，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，不得於下午七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、保養、清潔或任何其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；

- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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(即在二零一六年四月二十九日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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；
- (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。」

179. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/782 在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路
第 119 約地段第 417 號餘段、第 418 號、
第 419 號、第 422 號餘段、第 496 號、
第 497 號、第 498 號、第 499 號、
第 500 號及第 501 號和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/782 號)

180. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年三月九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，以回應相關部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

181. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/783 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 349 號餘段、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 353 號 A 分段餘段(部分)、第 353 號 B 分段(部分)、第 361 號餘段及第 362 號餘段臨時露天存放建築材料、器材及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/783 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、器材及機械(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，因為沿着連接山下路與申請地點的路徑有易受影響的用途，即民居／住用構築物，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 1 類地區

內，適宜作露天貯物及港口後勤用途；相關的政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見；以及相關政府部門所關注的事宜，可藉着施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並沒有接獲環境方面的投訴；對於擬議臨時用途可能造成的環境滋擾，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來盡量減少。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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，至二零一九年三月十八日止，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上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆、清潔或任何其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，落實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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年十二月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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申請地點已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年四月二十九日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年九月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年十二月十八日或之前)，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；
- (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(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；

(p) 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)、(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。」

185. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/220 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界元朗水邊圍邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘停車位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/220 號)

186. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，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／區域 3 的身分) — 為代表地政總署署長的候補委員，而地政總署署長是房委會的委員

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會的委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會投標小組委員會委員 |
| 符展成先生
黎慧雯女士 | } | 現時與房委會有業務往來 |

187. 小組委員會備悉關偉昌先生因事未能出席會議，而梁慶豐先生則已離席。小組委員會亦備悉凌嘉勤先生、陳永堅先生、符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，因此同意應請他們就此議項暫時離席。副主席此時接手主持會議。

[凌嘉勤先生、陳永堅先生及符展成先生此時暫時離席；黎慧雯女士此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給申請編號 A/YL/197 的臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘停車位予非住戶)」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 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，城規會收到兩份公眾意見書。創建香港及一名個別人士對這宗申請表示關注，理由如下：(i)有關建議不符合「住宅(甲

類)」地帶的規劃意向；(ii)申請用途已獲准作業12年，房委會應訂定全面的建議，以處理該社區內泊車位短缺的問題，或為有關場地尋求永久的用途；以及(iii)露天停車場可改為露天休憩場地，以供區內居民使用。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署並不反對以臨時性質批准這宗申請續期三年。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(下稱「規劃指引編號34B」)，因為自批准上一次的申請以來，有關的規劃情況一直沒有重大改變；而且政府部門沒有負面意見，以及所申請的三年許可期屬於合理。雖然當局曾於二零一四年接獲一宗證明屬實的環境投訴，但申請人已落實預防措施，亦沒有發現任何運作不當的情況。至於公眾對剩餘泊車位替代用途的關注，建議附加一項指引性質的條款，促請申請人考慮騰出一些泊車位予非政府組織作其他用途。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

190. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年五月十五日至二零一九年五月十四日止，並須附加下列條件：

「— 必須把剩餘的停車位優先租予水邊圍邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的停車位數量。」

191. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

[凌嘉勤先生、陳永堅先生及符展成先生此時返回席上。]

議程項目 50

其他事項

192. 由於這是現屆會期舉行的最後一次小組委員會會議，主席藉此機會多謝委員過去兩年對小組委員會工作的貢獻和支持。

193. 餘無別事，會議於下午六時結束。