

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年六月二十四日下午二時三十分舉行的
第 559 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

張孝威先生

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

侯智恒博士

李國祥醫生

列席者

規劃署助理署長／委員會(署任)
任雅薇女士

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
簡重思女士

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六月十日第 558 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」)二零一六年六月十日第 558 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。

[梁慶豐先生於此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/31

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》，把位於大圍車公廟路以南第 179 約地段第 753 號、第 184 約地段第 60 號 A 分段、第 60 號 B 分段及第 561 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」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/ST/31B 號)

3. 秘書報告，申請地點位於大圍，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

李美辰女士	—	在大圍美田路擁有一個物業；以及
符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來
黎慧雯女士		

4. 小組委員會備悉李美辰女士、符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人分別於二零一六年一月十一日及二零一六年三月二十九日提交經修訂的交通影響評估報告。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/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》，把位於元朗米埔第 104 約多個地段及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 Y/YL-MP/4B 號)

7. 秘書報告，申請地點位於米埔；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 Capital Chase Ltd.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」)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。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、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司曾是九巴的股東之一； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 李國祥醫生 | — | 在米埔加州花園擁有一個物業； |

8. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士、侯智恒博士和李國祥醫生因事未能出席會議，而伍穎梅女士則尚未到席。小組委員會亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上但不應參與討論。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人分別於二零一六年三月二十四日及二零一六年五月三日提交一份經修訂的排水影響評估報告及一份樹木調查報告。

10. 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，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/3 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗牛潭尾第 104 約地段第 850 號餘段、第 851 號餘段、第 862 號、第 863 號餘段、第 864 號、第 865 號、第 866 號、第 867 號、第 868 號、第 869 號、第 870 號、第 871 號、第 872 號、第 920 號、第 921 號、第 948 號餘段、第 949 號餘段及第 4210 號和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為：
方案 1－「住宅（乙類）1」地帶；
或方案 2－「綜合發展區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NTM/3A 號)

11. 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 City Movement Ltd. 提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學(港大)僱員，港大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為中文大學(中大)僱員，中大曾接受恒基公司主席家屬的捐獻； |

- 李國祥醫生 — 為香港理工大學(理大)司庫，理大曾獲恒基公司贊助；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾獲恒基公司一名執行董事的捐獻；以及
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

12. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士、侯智恒博士和李國祥醫生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意梁慶豐先生、鄒桂昌教授及袁家達先生並不涉及直接利益，他們可留在席上。小組委員會亦同意由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上但不應參與討論。

13. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月十五日要求城市規劃委員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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人於二零一六年四月十四日回應政府部門的意見並提交進一步資料，包括生態影響評估報告及就擬議發展項目的景觀、排水、排污及環境方面所作的修訂評估。

14. 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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/228 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)普通道地下 10A 及 10B 號舖前方的空地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/SK-PK/228 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簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書。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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變。

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，由二零一六年八月十七日至二零一九年八月十六日止。

18. 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出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/159

擬在劃為「農業」地帶的沙嶺第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)

臨時停泊待售貨櫃車拖頭及拖架，

並闢設附屬辦公室(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-FTA/159 號)

19. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應多個政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8 至 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/593 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1810 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/594 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1810 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/595 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1810 號 E 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/593 至 595 號)

21. 小組委員會備悉這三宗擬建屋宇的(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請性質類似，而且申請地點十分接近，故同意一併考慮這三宗申請。

22. 小組委員會亦備悉文件的替代頁(主文件第 5 和 9 頁及附錄 IV 第 1 頁)已提交席上，以加入地政總署北區地政專員的最新意見和指引性質的條款(e)項。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三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，主要的意見撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點亦具復耕潛力；
 - (ii) 運輸署署長對這三宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大增，但若批准這類位於或主要位於「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這三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，關於申請編號 A/NE-LYT/593 及 594，各收到五份公眾意見書，而關於申請編號 A/NE-LYT/595，則收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這三宗申請，因為有關發展可便利村民，而上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席則對申請沒有意見。另

外，創建香港(有關申請編號 A/NE-LYT/593 及 594)和一名個別人士(有關所有申請)表示反對申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點具有良好的復耕潛力；申請人沒有提交技術評估；擬議的小型屋宇並非用作應付申請人的住屋需要；以及倘批准申請，會為區內的其他申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且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。擬議的小型屋宇發展不符合「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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。由於簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以使用，為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為合適。

24. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。這三宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合龍躍頭及軍地南區的「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。申請書並無充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有土地可供使用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-PK/81 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2338 號餘段闢設臨時私人停車場(私家車及小型客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/81 號)

26. 小組委員會備悉，文件附錄 III 第 1 頁的替代頁加入了指引性質的條款(e)項，並於二零一六年六月二十三日送交各委員。

簡介和提問部分

27. 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) 所闢設的臨時私人停車場(私家車及小型客貨車)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到五份公眾意見書。一名北區區議員和丙崗居民福利會 (Association of Ping Kong Area Residents) 表示支持這宗申請，他們主要是考慮到有關發展可便利村民，況且區內缺乏泊車位亦使丙崗村民之間出現糾紛。上水區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見。餘下來自兩名個別人士的意見書表示反對這宗申請，理由主要是有關發展會對周邊地區的環境、排水和交通造成負面影響，給村民帶來污染和消防安全方面的風險；「鄉村式發展」地帶內的土地應用作發展村屋；應在村屋發展項目內應付泊車需求；以及批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為所闢設的臨時私人停車場可予容忍三年。雖然二零一四年有一宗證明屬實的環境投訴，但那是水污染方面的投訴。另外，為盡量減少對附近居民所處環境可能造成的滋擾，申請人須遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。至於公眾的反對意見、村民的泊車需要和有關發展可能造成的負面影響，上文的政府部門意見和規劃評估已作相關回應。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 3.3 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；
- (c) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年三月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月二十四日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內未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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

30. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/539 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路(馬尾下段)第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段臨時露天貯物(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/ NE-TKL/539A 號)

31. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父母在打鼓嶺擁有一項物業。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎庭康先生父母的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月八日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料回應運輸署署長的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括車輛迴轉範圍分析、進出申請地點的車輛通道和車輛架次估計，但運輸署署長對申請地點內的泊車和上落客貨安排提出進一步意見。

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/507 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約
地段第 461 號 A 分段及第 461 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/507 號)

簡介和提問部分

34. 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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在兩段法定公布期的首三個星期內，當局收到合共 98 份公眾意見書。除了一份由泰亨鄉事委員會提交的意見書，以「鄉村式發展」地帶可供小型屋宇發展的土地不足作為理由支持這宗申請外，其餘來自長春社及個別人士的意見書都反對這宗申請，理由主要是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；泰亨的「鄉村式發展」地帶仍有土地可以使用；申請會對環境、空氣流通和風水有不良影響；以及會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的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。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需求的土地並非供不應求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，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。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，以便作農業用途，並且是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無充分的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉

村式發展」地帶可供應付小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 泰亨的「鄉村式發展」地帶主要用作發展小型屋宇，而該地帶內仍有可用的土地。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/571 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村田寮下第 19 約地段第 1534 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/571 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 段及附錄 IV。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，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書，大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建小型屋宇不符合「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。擬建小型屋宇亦不符合「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」，因為在有關的「鄉村式發展」地帶內，可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，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，把擬建小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。

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，有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，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」，因為在下田寮下、上田寮下和高田壩的「鄉村式發展」地帶內，可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 下田寮下、上田寮下和高田礪的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬建小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 15 至 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/575 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 699 號 B 分段第 1 小段興建屋宇(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/575 號)

A/NE-LT/576 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 699 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-LT/576 號)

A/NE-LT/577 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 699 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/577 號)

40. 小組委員會備悉，這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且三個申請地點非常接近，位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

41. 小組委員會亦備悉，這三個申請地點的地段號碼都有編輯上的錯誤，即地段號碼應是 699 而不是 669。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 三宗申請的背景；
- (b) 擬分別在三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。主要意見撮述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力亦高；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北對這三宗申請有所保留，因為靠近申請地點的那條由大埔民政事務處負責維修保養的雨水暗渠所流出的流徑或會受到影響，因此須進行渠道改道工程；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-LT/576 的申請有一些保留，因為擬建的小型屋宇或會涉及在申請地點進行地盤平整工程、更改排水口及砍伐樹木，但申請人沒有提出擬議的處理方法及美化環境建議，以紓減可能造成的負面影響；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這三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，關於這三宗申請，各收到兩份公眾意見書，分別由創建香港及一名個

別人士提交，表示反對這三宗申請，理由主要是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；農地流失；以及對環境有負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。這三個申請地點涉及另外三宗先前已獲批准的申請(編號 A/NE-LT/379、380 及 391)。這三宗先前已獲批准的申請由相同的申請人提交，作同樣用途。由於其中一項指引性質的條款訂明，擬建三幢小型屋宇的建造工程須待公共污水收集系統可供使用後方可展開，因此發展項目的工程何時展開並非三名申請人所能控制，而這三宗先前已獲批准的申請的規劃許可其後在二零一二年失效。就目前這三宗申請而言，申請人已提交接駁公共污水收集系統的建議，而有關系統預計在二零一六年年底完成。若擬建三幢小型屋宇的建造工程待公共污水收集系統建成後才展開，而申請人自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，則相關的政府部門不反對這三宗申請。此外，自先前三宗申請獲批准以來，申請地點的規劃情況沒有重大改變。至於渠務署總工程師／新界北所關注的事項，民政事務總署大埔民政事務專員表示，現時已有排水改善工程初步建議，擬把雨水暗渠和流徑改道，所以對這三宗申請沒有負面意見。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/NE-LT/576 的申請提出的關注事項，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交美化環境和保護樹木建議。至於其他負面意見，上文所載的政府部門意見及規劃評估已作相關回應。

43. 一名委員備悉，社山村尚未處理的小型屋宇申請合共有 14 宗，未來 10 年的小型屋宇預測需求量則為 80 幢，而該村的「鄉村式發展」地帶可提供約 76 幅小型屋宇用地。委員認為「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付小型屋宇的短期需求，並指出編號 A/NE-LT/577 的申請所涉的擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「農業」地帶而不是「鄉村式發展」地帶內。

44. 一名委員就先前獲批准的三宗申請提問。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，這三宗先前的申請於二零零八年獲小組委員會批准，但申請所涉的三幢小型屋宇的建造工程須待公共污水收集系統可供使用後方可展開。由於有關工程在規劃許可的有效期內未能展開，因此三宗申請的規劃許可其後在二零一二年失效。地政總署規定，處理小型屋宇批建申請時，申請人必須持有有效的規劃許可。因此，申請人須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。

45. 一名委員詢問一棵樟樹的位置。劉志庭先生回應說，那棵樹不在這三個申請地點範圍內。

商議部分

申請人的期望

46. 一名委員表示，小組委員會近年考慮小型屋宇申請時採取了較審慎的做法，並詢問鑑於小組委員會目前的做法，是否要維持小組委員會就申請地點所涉的另外三宗先前申請批給規劃許可的決定。主席回應說，先前獲批准的三宗申請所涉的三幢小型屋宇的建造工程須待公共污水收集系統可供使用後方可展開，而建造工程何時展開並非申請人所能控制。因此，或可從寬考慮這三宗申請。小組委員會曾就申請地點作相同用途批給規劃許可，現應就作出有關決定採取一致的做法。

47. 同一名委員備悉，申請地點東南面有村屋羣，並認為倘批准現時這三宗申請，會助長有關發展進一步侵進農地。這名委員表示，小組委員會考慮現時這三宗申請時，應顧及目前的規劃情況，以及倘批准現時這三宗申請，會立下先例。主席回應說，雖然小組委員會考慮小型屋宇申請時採取了較審慎的做法，但考慮現時這三宗申請時必須顧及申請地點涉及另外三宗先前獲批給規劃許可的申請這一事實。

48. 小組委員會備悉，在先前三項規劃許可的有效期屆滿前，申請人沒有提交延長展開發展期限的申請。

同類申請

49. 小組委員會備悉，這三個申請地點北面有一地點涉及另一宗申請(編號 A/NE-LT/492)，那宗申請於二零一四年經城規會覆核後被駁回，因為有關地點緊貼「具特殊科學價值地點」地帶，附近亦有一些樹木。城規會當時認為，那宗申請所涉的擬建小型屋宇會對周邊地區的景觀造成負面影響。一名委員表示，上述那宗申請的情況不適用於這三宗申請，並認為應批准這三宗申請，因為何時鋪設公共污水收集系統並非申請人所能控制。另一名委員備悉，這三個申請地點北鄰曾涉及另一宗作相同用途的申請(編號 A/NE-LT/484)，那宗申請於二零一三年獲小組委員會批准。

50. 小組委員會亦備悉，與現時這三宗申請背景相似的申請數目有限，而該區沒有其他地點涉及先前獲批准的申請。

處理小型屋宇批建申請

51. 小組委員會備悉，三名申請人於二零零八年獲城規會批給規劃許可後，已向地政總署提交有關三個申請地點的小型屋宇批建申請。這三宗先前獲批准的申請所涉的三幢小型屋宇的建造工程，須待公共污水收集系統可供使用後方可展開。地政總署只會在公共污水渠的啟用時間表確定後，才處理有關的小型屋宇批建申請，預計有關的公共污水渠在二零一六年竣工。地政總署已通知三名申請人，如欲繼續處理有關的小型屋宇批建申請，他們必須取得有效的規劃許可。

「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」)

52. 小組委員會備悉，這三宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建三幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內；有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不能完全滿足日後發展小型屋宇的需求；以及位於集水區的三幢擬建小型屋宇可接駁到公共污水渠，不會對水質造成負面影響。

其他技術問題

53. 小組委員會備悉，這三個申請地點附近將會鋪設公共污水渠，而申請人提出把小型屋宇的污水管接駁至污水收集系統是可行的建議。

54. 小組委員會亦備悉，就編號 A/NE-LT/575 的申請所涉地點附近的現有雨水暗渠，有關的申請人曾與民政事務總署商討。民政事務總署表示，現時已有排水改善工程初步建議，擬把雨水暗渠改道，但有關的渠道改道工程尚未有確實的時間表。

[伍穎梅女士此時到席。]

結論

55. 主席表示，小組委員會應考慮自上次批准這三宗申請以來，三個申請地點的規劃情況有沒有改變。雖然小組委員會近年考慮小型屋宇申請時採取了較審慎的做法，但除了已落實公共污水收集系統啟用時間這個有利於這三宗申請的因素外，這三個申請地點的實際情況並無改變。

56. 一名委員認為，批准這三宗申請並不符合小組委員會最近考慮小型屋宇申請的做法，有違公眾利益，因此不支持申請。其他委員考慮到申請地點涉及另外三宗先前獲批給規劃許可的申請，以及三名申請人因為公共污水收集系統尚未啟用而不能在先前的規劃許可的有效期內展開小型屋宇的建造工程，因此不反對這三宗申請。主席參考大多數委員的意見後，總結說這三宗申請應予批准。

57. 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，批准這三宗申請。關於這三宗申請，有關的規劃許可有效期均至二零二零年六月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

編號 A/NE-LT/575 的申請

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點進行任何建築工程前，須進行考古調查，並落實調查所確定的適當的紓減影響措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

編號 A/NE-LT/576 的申請

- 「(a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點進行任何建築工程前，須進行考古調查，並落實調查所確定的適當的紓減影響措施，而

有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

編號 A/NE-LT/577 的申請

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 在申請地點進行任何建築工程前，須進行考古調查，並落實調查所確定的適當的紓減影響措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署古物古蹟辦事處或城規會的要求。」

58. 小組委員會亦同意告知三名申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/578 擬在劃為「農業」地帶的林村上田寮下第 19 約地段第 1791 號 A 分段及第 1792 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-LT/578 號)

簡介和提問部分

59. 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。主要的意見撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請書內沒有資料顯示擬建的小型屋宇的排污設施可以接駁到區內任何一個公共污水收集系統；
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示擬建的小型屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬建小型屋宇不會令交通量大增，但如這宗申請獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能很大；
 - (iv) 環境保護署署長不支持這宗申請。申請人採用化糞池／滲水系統處理廢水的建議不符合《香港規劃標準與準則》的規定，即在集水區內進行的發展須盡量避免使用化糞池及滲水系統；
 - (v) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為周邊地方具優質景觀。倘這宗申請獲得批准，可能會立下不良先例，鼓勵同類用途擴散到

所涉的「農業」地帶內，使村屋發展向南擴展，對林地造成負面影響，並且不可逆轉地改變該「農業」地帶的景觀特色；以及

- (vi) 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香港觀鳥會和一名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要原因包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；使該區失去優質的農地；對環境和生態造成負面影響及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「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，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。擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地並非普遍供不應求；擬建的小型屋宇會對周邊地區的景觀造成負面影響；而且申請人未能證明位於集水區內的擬建小型屋宇的排污設施可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對區內的水質造成負面影響。由於該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，擬建的小型屋宇較宜集中在該「鄉村式發展」地帶內，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，亦較具經濟效益。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在下田寮下、上田寮下和高田礮的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。擬議的發展會對周邊地區的景觀造成負面影響，而且申請人未能證明位於集水區內的擬議發展的排污設施可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對區內的水質造成負面影響；以及
- (c) 下田寮下、上田寮下和高田礮的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇較宜集中在該「鄉村式發展」地帶內，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，亦較具經濟效益。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/581 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣沙欄村
第 27 約的政府土地
闢設鄉事委員會會所／鄉公所(沙欄村村公所)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/581 號)

簡介和提問部分

62. 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) 擬闢設的鄉事委員會會所／鄉公所(沙欄村村公所)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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些保留。申請地點西面有一棵狀況良好的成齡細葉榕，其樹冠可能會與擬議的發展互相阻擋，或須予以修剪。不過，申請書沒有提及須把那棵樹修剪至什麼程度，因此無法確定有關發展對景觀造成的影響有多嚴重。由於申請地點貼近該成齡樹，擬議發展的地基或會與樹根伸展範圍互相阻擋。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到個別人士提交的三份公眾意見書，其中兩份表示支持這宗申請，因為區內村民人數增加，擬議的發展可提供辦公地方，為村民服務；另一名個別人士則表示反對這宗申請，主要原因包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及會為同類申請立下不良先例；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。雖然擬闢設的鄉公所不符合「綠化地帶」的規劃意向，但其規模小，該區亦需要這項設施，用作召開會議，處理村務，而且申請地點現時已鋪了硬地面。雖然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，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見，並認為應告知申請人要避免影響那棵樹。就此而言，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議。至於公眾的反對意見，上述的政府部門意見和規劃評估已作相關回應。

63. 一名委員表示認同擬闢設的鄉公所的功能，並詢問那棵細葉榕與擬闢設的鄉公所相距多遠。高級城市規劃師／沙田、

大埔及北區劉志庭先生回應說，那棵樹的樹身與申請地點相距大約四至五米。不過，由於那棵樹的樹冠很大，估計樹根會伸展至申請地點下的地方。申請人會落實保護樹木措施，盡量減少擬議的發展對那棵樹造成的負面影響。主席表示，那棵樹仍在鬆軟的土壤上，並有圍欄把之與現時鋪了硬地面的休憩用地分隔開。

64. 同一名委員繼而問及編號 A/NE-TK/400 的同類申請。劉志庭先生回應說，小組委員會於二零一二年批准這宗涉及船灣陳屋鄉公所的申請。這名委員繼而詢問，作為慣常做法，規劃處會否與申請人商討擬闢設的鄉公所的位置。劉志庭先生回應說，申請人已直接與民政事務總署商討。規劃署並無參與這間鄉公所的選址工作。

65. 劉志庭先生回應一名委員的提問時說，申請地點鋪了硬地面的地方是由民政事務總署興建和保養維修的休憩處。

商議部分

66. 一名委員表示，休憩處的興建工程已令那棵細葉榕向右傾斜。擬闢設的鄉公所確實很貼近那棵樹，而且有意見關注擬闢設的鄉公所的地基會與樹根伸展範圍互相阻擋，因而進一步影響那棵樹的健康。這名委員認為闢設鄉公所對村民很重要，但建議略為縮減申請地點的範圍或把申請地點向東遷移，以便為那棵樹提供更大的緩衝區。另一名委員表示憂慮，如在樹根之上的地方興建擬闢設的鄉公所，那棵樹會否倒下。

67. 一名委員表示，可把申請地點向北遷移，以免擬議的發展與那棵細葉榕互相阻擋。另一名委員詢問可否以貨櫃設置擬闢設的鄉公所，藉以避免在申請地點進行建築工程。

68. 主席備悉委員對如何保護那棵細葉榕表示關注，並建議申請人提供進一步的資料，說明可否略為修訂申請地點的範圍／界線。小組委員會表示同意。申請人亦可與規劃署和民政事務總署商討，為擬闢設的鄉公所另覓更佳地點，以回應委員的關注。委員表示同意。

69. 經商議後，小組委員會決定延期考慮這宗申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/607 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔荔枝山村第 22 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/TP/607 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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，因為申請地點先前有茂密的樹羣，但現時沒有任何植物生長。批准這宗申請，或會為未取得規劃許可而先清除樹木的規劃申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。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，當局收到兩份由個別人士提交的公眾意見書。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；會影響生活環境；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇；以及申請會立下不良先例；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。擬建的小型屋宇不符合「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。擬建的小型屋宇可能會和毗鄰的成齡樹有衝突，所以申請不符合有關「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，因為興建擬議的小型屋宇涉及清除現有天然植被，影響現有自然景致。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」，因為有關發展涉及清除植物，會對周邊地區的景觀造成不良影響。由於「鄉村式發展」地帶內仍有可發展小型屋宇的土地，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，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。批准擬議的小型屋宇，或會為未取得規劃許可而先清除樹木的申請立下不良先例，倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。

71. 一名委員根據文件的圖 A-3b 指出，在「綠化地帶」附近的地方有大量樹木被砍伐。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，有關地點劃為「住宅(乙類)」地帶，用作中等密度的住宅發展。由於砍伐樹木是為配合住宅發展，故並不視為違例發展。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，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。申請書並無提供充分的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；

- (b) 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，因為擬議的發展涉及清除現有天然植被，影響現有自然景致；
- (c) 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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀有不良影響；
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的自然環境和景觀質素下降；以及
- (e) 荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有主要供發展小型屋宇的土地可以使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

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

[會議小休五分鐘。]

[陳福祥博士此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/10 在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)、第 154 號 B 分段餘段(部分)及第 159 號 C 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時散貨場及貯物用途，並闢設附屬停車位(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/10 號)

73. 秘書報告，運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生已就此議項申報利益，因為他在虎地坳附近擁有一個物業。小組委員會備悉蕭健民先生的物業並非直接望向申請地點，並同意他可留在席上。

簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時散貨場及貯物用途，並闢設附屬停車位(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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」)收到三份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席和一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。餘下的意見書來自一名公眾人士，表示關注擬議的發展對交通情況的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時散貨場及貯物用途，並闢設附屬停車位的用途可予容忍兩年。所申請的用途大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為當局沒有收到相關政府部門對這宗申請提出特別的負面意見，而且申請人已盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件。關於公眾的負面意見，運輸署對所申請的用途沒有提出負面意見，因為有關發展所產生的交通需求低，而且該處有一條鄉郊通道可供使用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一八年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 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，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；如發現其有不足／欠妥之處，須作出補救；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月二十四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，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(即在二零一七年三月二十四日或之前)，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(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月二十四日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

77. 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。

[陳福祥博士此時返回席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/27 為批給在劃為「休憩用地(1)」地帶、
「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、
「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶、
「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的
上水古洞北第 95 約地段第 868 號餘段(部分)、
第 869 號、第 870 號、第 871 號(部分)、
第 872 號、第 873 號及第 874 號作臨時貨櫃車
拖頭／拖架停放場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/KTN/27 號)

78. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

79. 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) 為批給作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到分別由兩名北區區議員提交的兩份公眾意見書，其中一名北區區議員對這宗申請沒有特別意見，但表示應徵詢附近居民的意見，而另一名北區區議員則基於交通和噪音方面的理由而提出關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有接獲環境方面的投訴，而且申請地點的邊界已設置隔音屏障。為處理環保署署長所關注的事宜，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以及規定申請人必須時刻維持申請地點內所有紓緩措施。關於公眾的負面意見，運輸署署長原則上不反對這宗申請，至於公眾所關注的事宜，則可藉加入前述的規劃許可附帶條件來解決。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，由二零一六年七月十四日至二零一九年七月十三日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 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，必須時刻妥為管理和維修保養現有的通道；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為管理和維持現有的噪音消減措施；
- (e) 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。如在運作期間發現設施不足或欠妥，必須作出補救；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的邊界圍欄和已安裝的閘門；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月十三日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年四月十三日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月十三日或之前)，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(即在二零一七年四月十三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；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(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。」

82. 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。

[袁家達先生於此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/390 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界古洞南第 100 約地段第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 334 號、第 336 號、第 337 號、第 338 號、第 340 號、第 341 號、第 342 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號、第 347 號、第 348 號、第 349 號、第 351 號 B 分段(部分)、第 352 號、第 353 號、第 354 號、第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號、第 378 號 A 分段(部分)、第 379 號(部分)、第 403 號(部分)、第 405 號(部分)、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 411 號(部分)、第 412 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號(部分)、第 430 號(部分)、第 590 號餘段(部分)、第 590 號 A 分段(部分)、第 591 號(部分)、第 598 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 598 號 A 分段第 7 小分段 A 分段(部分)、第 598 號 A 分段第 7 小分段餘段(部分)、第 598 號 A 分段第 13 小分段 A 分段(部分)、第 598 號 B 分段第 10 小分段(部分)及第 693 號(部分)和毗連政府土地興建學校(國際學校)及闢設通道(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/390C 號)

83. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司、弘達公司和艾奕康公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司和艾奕康公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

84. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士和侯智恒博士因事未能出席會議。

85. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一六年六月十四日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應漁農自然護理署的意見。申請人現正擬備濕季生態評估報告。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零一六年五月十二日、十六日和三十日分別提交了經修訂的總綱發展藍圖、園景設計圖、景觀及視覺影響評估、樹木調查報告、環境評估和排污影響評估。

86. 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，由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/519 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔
第 110 約地段第 4 號(部分)、第 5 號 AP 分段及
第 5 號 BA 分段
闢設臨時動物寄養所(貓房)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ YL-KTN/519A 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬闢設臨時動物寄養所(貓房)，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些保留。雖然擬議發展項目的規模細小，只有一幢 6.5 米高的兩層構築物，但卻與周圍的景觀環境不相協調，而且有可能會成為「農業」地帶內的零碎發展項目；批准這宗申請或會為該「農業」地帶內申請地點毗連地方的其他同類申請立下不良先例。申請人所提交的美化環境建議亦不可接受。由於申請地點有潛力作農業用途，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自公眾人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為申請地點大部分地方有構築物，會對土質有負面影響。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書亦沒有提出有力的規劃理據

以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時動物寄養所(貓房)可予容忍三年。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請人表明有關發展是為當地居民服務。該發展項目的規模不大，地盤面積約 90.5 平方米，而且屬臨時性質，只是為期三年。批給臨時許可予這宗申請，並不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然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，但申請人已建議進行美化環境工程，該署亦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美化環境建議。關於公眾的負面意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應主席的問題說，根據土地註冊處的資料，文件繪圖 A-3 所示的細小長方地段屬共有業權。他又表示，在有關的「農業」地帶內，先前曾有一宗作休閒農業但已撤銷的申請，而那些細小的長方地段有部分現正作農業用途。

商議部分

89. 主席認為須考慮批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵其他地段的擁有人申請作其他用途，終歸會把農地改變為鋪築地面的地方。小組委員會留意到，除了先前那宗作休閒農業但已撤銷的申請所建議鋪築的硬地路面行人通道外，那些細小的長方地段大部分仍是長滿雜草的泥地，或是正在作農業用途的土地。

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，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年三月二十四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年三月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年三月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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)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) 如在上述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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/523 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1634 號餘段(部分)、第 1635 號餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1639 號、第 1640 號(部分)、第 1647 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號(部分)及第 1676 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放全新車輛(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-KTN/523 號)

A/YL-KTN/524 在劃為「農業」地帶、「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1632 號(部分)及第 1693 號和毗連政府土地
臨時露天存放全新車輛(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-KTN/524 號)

92. 小組委員會備悉，這兩宗為期三年作臨時露天存放全新車輛(私家車)的申請性質類似，而且兩個申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗延期申請。

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月八日要求城市規劃委員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，以回應運輸署的意見。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，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/525 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔
第 109 約地段第 1040 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉及廁所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/525 號)

95. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月七日要求城市規劃委員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，以回應運輸署及規劃署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

96. 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(限於簡介和提問部分)]

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(華光廟)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/696B 號)

97. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長埔村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

98. 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) 擬設臨時宗教機構(華光廟)，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。主要意見撮述如下：
 - (i) 申請人現時並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善組織，因此，民政事務局局長無法在現階段就擬議發展給予政策上的支持；
 - (ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點涵蓋常耕農地的部分範圍，附近的農業活動亦十分活躍；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有些保留，因為批准擬議發展會立下不良先例，令周邊

享有鄉郊景致的環境衍生同類用途。周邊地方饒具鄉村特色，有農地、臨時構築物和樹羣。擬議發展與現有的鄉郊環境並非不相協調；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；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲 186 份分別由嘉道理農場暨植物園公司及 185 名個別人士（包括區內村民和農民）提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；先前一宗擬在申請地點經營休閒農場、單車生態遊及燒烤場地的申請亦被城規會拒絕；擬議發展會對該區的風水有不良影響；擬議發展會對鄉郊環境造成負面影響，並會導致空氣污染及對村民及附近休閒農場的訪客和行人有不良影響）；因擬議發展而新增的交通／行人流量將導致連接該村的行人隧道不能負荷；申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的活動；以及恐怕擬議發展最終會變成非法骨灰龕場；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且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。批准這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令同類用途在「農業」地帶內繁衍。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書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；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶內繁衍。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

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/706 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 476 號餘段(部分)及第 477 號作臨時露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料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-KTS/706 號)

101. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

102. 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車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的南面及附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾，而該署亦接獲三宗涉及噴漆的投訴。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，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無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，規劃署認為該臨時露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引，包括編號 13E 「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」及編號 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」，因為由一九九七年起，在申請地點已有多宗作同類露天貯物用途的先前申請獲批給許可，而上一次申請(編號 A/YL-KTS/603)的所有規劃許可附帶條件已獲履行。雖然環保署署長不支持這宗申請，但他在過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴。自上一次申請獲批給許可以來，規劃情況並無重大改變。為了回應環保署署長對申請用途可能會造成環境滋擾的關注，建議加入規劃許可附帶件，限制有關作業時間；禁止使用中或重型貨車及進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動，以及維修保養邊界圍欄。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，由二零一六年七月十四日至二零一九年七月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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全部時間，必須妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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，必須妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月十四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)落實

保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年八月二十五日或之前)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(即在二零一七年一月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

105. 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 30

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/707 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)及第 429 號餘段(部分)臨時存放及停泊私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/707 號)

106. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放及停泊私家車(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。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，當局接獲一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要因為擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且並無有力的理據，致令當局要偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時存放及停泊私家車可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但批給臨時許可不會妨礙落實「農業」地帶的

長遠規劃意向。鑑於上一次就同一用途的申請(編號 A/YL-KTS/617)批給規劃許可後，因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議今次批給較短的履行附帶條件期限，以便監察履行該等條件的進度。至於表示反對的公眾意見，上述的部門意見和規劃評估也適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為護理在申請地點的現有樹木和景觀植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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(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) 倘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屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/708 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約
地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段
作臨時露天存放發電機及壓縮器連維修工序用途
的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/708 號)

111. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長埔村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

112. 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發電機及壓縮器連維修工序用途的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰、南鄰和附近一帶有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到當地居民提交的兩份公眾意見書。提意見人就這宗申請提出反對或表示關注，主要理由是擬議發展所在的位置太接近民居，會構成消防安全風險。此外，申請地點兩邊的行人及行車通道過於狹窄，或會危及附近村民的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時露天存放發電機及壓縮器連維修工序用途可予容忍一年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」及城規會規劃指引編號 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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定，因為自一九九七年申請地點已獲批准作同一申請用途，而上一宗申請的所有規劃許可附帶條件均已予履行。雖然環保署署長並不支持這宗申請，但過去三年當局並無收到環境方面的投訴。為解決環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間，禁止在申請地點的露天範圍進行噴漆活動，限制存放的物料所堆疊的高度，以及維

修保養周邊的圍牆。至於公眾的負面意見，相關政府部門(包括消防處處長及運輸署署長)對這宗申請沒有負面意見，並建議在規劃許可加入有關消防和交通的附帶條件。

113. 一名委員詢問，為何不批予申請人為期三年的較長許可期。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，申請地點涉及多宗作同一用途的申請，一九九八年至二零零九年間批出的規劃許可均為期兩年或三年，惟二零一二年起只批出為期一年的較短規劃許可期(包括上一宗編號A/YL-KTS/699的申請)，因為小組委員會鑑於有六幢正在興建或空置的小型屋宇非常接近申請地點，認為有需要密切監察申請地點的狀況。此外，根據城規會規劃指引編號 34B，在正常情況下，就續期的規劃許可所批給的有效期限不應超過臨時規劃許可原來的有效期限。有見及此，建議如申請人所申請的期限，批給有效期限為一年的規劃許可。

114. 主席詢問那六幢小型屋宇的現況如何，袁承業先生回應說，其中兩幢小型屋宇已入伙。

商議部分

115. 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屬臨時性質，有效期為一年，由二零一六年七月四日起至二零一七年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點與錦上路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養 2.5 米高的周邊圍牆；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木和美化環境的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十月四日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年八月十五日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月四日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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；

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

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/732 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段及第 73 號 B 分段餘段
關設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/732A 號)

117. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時騎術學校，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名市民提交的一份公眾意見書。提意見人對該騎術學校在作低層、低密度住宅發展的「住宅(丁類)」地帶營運逾二十年，表示關注。鑑於較富裕的人才負擔得起使用騎術學校的服務，故該學校不符合有關分區計劃大綱圖《註釋》就社區設施所訂的大多數用途。此外，應善用申請地點，以服務廣大社羣；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗關設臨時騎術學校的申請可予容忍三年。把申請地點用作所申請的臨時用途，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。由於先前作相同用途的編號 A/YL-PH/674 申請的規劃許可因申請人未能履行有關排水和消防方面的附帶條件而被撤銷，因此建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。至於公眾的負面意見，申請地點並不涉及已規劃的住宅發展項目，上文的政府部門意見及規劃評估亦相關。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，不得於星期一在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木和美化環境的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄及最新的排水設施圖，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

121. 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 33

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/247B 號)

122. 秘書報告，申請地點位於米埔。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 Ltd. 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」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | } | 目前與恒基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — | 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — | 香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 李國祥醫生 | — | 現為香港理工大學的司庫，該校曾獲恒基公司贊助。另外，在米埔加州花園擁有一個物業； |
| 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； |

袁家達先生 — 現為香港藝術中心監督團成員，該機構曾獲恒基公司一名執行董事的捐獻；以及

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

123. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士、李國祥醫生及侯智恒博士因事未能出席會議，而袁家達先生已經離席。小組委員會亦備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並且同意梁慶豐先生和鄒桂昌教授不涉及直接利益，可留在席上。由於廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會亦同意他可留在席上，但不應參與討論。

124. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月七日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應渠務署所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零一六年五月六日提交了經修訂的環境評估報告、經修訂的排水影響評估報告、經修訂的排污影響評估報告、經修訂的濕地修復計劃、經修訂的總綱發展藍圖和經修訂的園境設計總圖。

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/251

擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗米埔
第 101 約地段第 47 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-MP/251 號)

126. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他在米埔加州花園擁有一個物業。小組委員會備悉李醫生因事未能出席會議。

127. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月七日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，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。

128. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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-NSW/246

擬在顯示為「道路」的地方及劃為「未決定用途」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段(部分)、第 1001 號 A 分段餘段(部分)、第 1002 號 A 分段餘段(部分)及第 1327 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設加油站連鎖售辦公室及停車位
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL- NSW/246A 號)

129. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月十日要求城市規劃委員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，以處理／回應政府部門最新提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人先後於二零一六年五月六日及五月十二日提交了經修訂的樹木調查報告及美化環境建議、經修訂的交通影響評估和一份岩土規劃檢討報告。

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

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-NSW/248 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍錦墾路東以南現有中華電力有限公司(「下稱中電」)電塔編號 4DYC10 進行現有中電電塔編號 4DYC10 排水改善工程的填土及挖土工程)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/248 號)

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

廖凌康先生	}	目前與中電有業務往來；以及
黎庭康先生		
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中電贊助。

132. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會同意廖凌康先生及黎庭康先生涉及直接利益，因此應請他們暫時離席。

[廖凌康先生及黎庭康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

133. 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) 進行現有中華電力有限公司電塔編號 4DYC10 排水改善工程的填土及挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會共接獲兩份公眾意見書，由壘圍村的村代表及一名個別人士提交，表示支持這宗申請，主要理由包括改善電塔的維修保養可保障公眾安全；防止積水；並建議闢設圍欄以防止意外發生；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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六月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

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

[廖凌康先生及黎庭康先生此時返回席上。]

議程項目 37
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/337 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1451 號(部分)、第 1452 號、第 1454 號(部分)、第 1455 號(部分)、第 1456 號、第 1458 號、第 1459 號、第 1460 號、第 1462 號、第 1463 號(部分)、第 1464 號(部分)、第 1465 號(部分)、第 1467 號、第 1469 號、第 1470 號(部分)、第 1471 號、第 1473 號、第 1474 號、第 1475 號、第 1476 號、第 1477 號、第 1478 號、第 1479 號、第 1480 號、第 1481 號、第 1483 號、第 1484 號、第 1485 號、第 1486 號、第 1487 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1492 號(部分)、第 1501 號(部分)、第 1502 號(部分)、第 1504 號(部分)、第 1505 號、第 1506 號、第 1507 號、第 1508 號、第 1509 號、第 1510 號、第 1511 號、第 1512 號、第 1513 號、第 1515 號(部分)、第 1516 號餘段(部分)、第 1520 號、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1633 號(部分)、第 1634 號 A 分段、第 1634 號 B 分段餘段(部分)、第 1635 號(部分)、第 1636 號(部分)及第 1637 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放建築材料)連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/337 號)

137. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月十六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進

一步資料以支持這宗申請及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。

138. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

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

139. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾亦康有限公司(下稱「艾亦康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下述委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與領賢公司、艾亦康公司及英環公司有業務往來；

黎慧雯女士 一 目前與艾亦康公司及英環公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 目前與艾亦康公司有業務往來。

140. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士及侯智恒博士因事未能出席會議。

141. 小組委員會備悉申請人於二零一六年五月二十六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備資料回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零一六年五月三日提交了經修訂的生態影響評估、經修訂的排污影響評估、經修訂的交通影響評估、經修訂的總綱發展藍圖及經修訂的園景設計總圖。

142. 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；由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，這是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先、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／屯門及元朗西何婉貞女士、何劍琴女士及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生，此時獲邀到席上。]

議程項目 39

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/489 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門震寰路 9 號好收成工業大廈地下三號單位
經營商店及服務行業(傢俬陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/489 號)

簡介和提問部分

143. 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) 經營商店及服務行業(傢俬陳列室)；
- (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，當局並無接獲公眾意見，屯門民政事務專員亦無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，規劃署對這宗申請不表反對。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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(即在二零一六年十二月二十四日或之前)提交在申請處所設置消防裝置及設備的建議，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(即在二零一七年三月二十四日或之前)落實在申請處所設置消防裝置及設備的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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，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。」

146. 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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1029

擬在劃為「農業」地帶的元朗第 128 約地段第 520 號(部分)、第 521 號(部分)、第 536 號、第 538 號、第 541 號、第 542 號、第 543 號、第 544 號(部分)、第 545 號(部分)、第 547 號、第 548 號、第 549 號、第 551 號、第 552 號、第 553 號、第 554 號及屋地區段(部分)臨時露天存放全新車輛(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-HT/1029 號)

147. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

148. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月十六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬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。

149. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1030 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及第 7 號 A 分段(部分)，以及第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時新車檢驗中心和車輛維修工場、露天存放待售車輛(包括旅遊巴士、拖頭及貨車)，以及闢設附屬倉庫(貯存零配件)連地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1030 號)

150. 小組委員會備悉文件的替代頁(附錄 VI 第 1 頁)已提交席上，以修訂指引性質的條款(d)項。

151. 秘書報告，申請地點位於廈村，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

152. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時新車檢驗中心和車輛維修工場、露天存放待售車輛(包括旅遊巴士、拖頭及貨車)，以及闢設附屬倉庫(貯存零配件)連地盤辦公室，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(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無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，規劃署認為有關的臨時新車檢驗中心和車輛維修工場、露天存放待售車輛(包括旅遊巴士、拖頭及貨車)及附屬倉庫(貯存零配件)連地盤辦公室用途，可予容忍三年。所申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所提出的技術問題，可透過落實規劃許可附帶條件而獲得解決。儘管環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。為回應環保署署長所關注的問題，建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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，至二零一九年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路，或有車輛以倒車方式進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須保育申請地點現有的樹木及護理該地點的園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月二十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年八月五日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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。」

155. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/380 擬在劃為「農業」地帶的元朗朗河路第 116 約地段第 1237 號 A 分段餘段臨時露天存放建築及裝修材料和貨櫃(貯存裝修器材)(為期三年)，並進行相關填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/380 號)

簡介和提問部分

156. 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) 臨時露天存放建築及裝修材料和貨櫃(貯存裝修器材)，為期三年，並進行相關填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要意見撮述如下：
- (d) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，原因是申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾；
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動頻仍，故此認為申請地點具復耕潛力；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展與附近環境並不協調。批准這宗申請或會立下不良先例，變相鼓勵申請人在獲得規劃許可前更改申請地點的狀況。另外，由於申請人並無提交美化環境建議以支持其申請，因此未能確定是否能夠緩減失去景觀設施所造成的影響；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲六份公眾意見書，分別來自楊屋村村民、嘉道理農場暨植物園公司、一名市民、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和創建香港，全部表示反對這宗申請，主要理由包括：擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向、「先破壞、後申請」的做法不應予以鼓勵、批准申請會變相容許在「農業」地帶上進行其他用途、申請人未能證明擬議發展不會構成道路安全問題和不會對附近地區的環境、交通及生態造成負面影響，以及批准這宗申請會立下不良先例，變相鼓勵進一步侵佔「農業」地帶的土地；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「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。申請地點周圍饒富鄉郊特色，主要為常耕和休耕農地，夾雜零星住宅構築物，而擬議發展與該等土地用途並不協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，原因是申請地點從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請。批准這宗申請或會令公眾誤會「先破壞、後建設」的做法並無問題，變相鼓勵類似的違例發展，並會立下不良先例。申

請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響。倘同類申請均獲批准，即使僅屬臨時性質，累積影響所及，亦會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 主席在回應一名委員的提問時說，小組委員會須根據《城市規劃條例》的規定處理及考慮每宗申請。

159. 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「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) 擬議發展與四周主要為常耕及休耕農地並夾雜零星住用構築物的鄉郊環境不相協調；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。」

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-TYST/793 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1318 號餘段(部分)、
第 1319 號(部分)、第 1320 號 A 分段(部分)、
第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段(部分)、
第 1321 號 B 分段(部分)、第 1322 號(部分)及
第 1327 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/793 號)

160. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月十六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備資料以回應運輸署及漁農自然護理署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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/221 擬為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗
大旗嶺路第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及
第 4583 號餘段(部分)地下、一樓及平台
經營臨時商店及服務行業(零售商店)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/221 號)

簡介和提問部分

162. 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) 為經營臨時商店及服務行業(零售商店)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，當局接獲一份來自一名市民的意見書，表示反對這宗申請，理由是申請人並無提供資料交代如何排放污水；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬經營的臨時商店及服務行業(零售商店)可予容忍三年。這宗申請大致上符合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」，因為自上一次申請編號 A/YL/200 批給規劃許可以來，申請地點的規劃情況並無重大改變；規劃許可附帶條已獲履行；以及所申請的規劃許可有效期為三年，與上一次批給的年期相同。至於表示反對的

公眾意見，相關政府部門(包括環境保護署署長)均無對這宗申請提出負面意見。不過，倘申請地點未有設置公共污水渠，申請人須按照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設置化糞池及滲水井。從申請地點排放的污水，亦須符合《水污染管制條例》所訂的規定。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年八月十七日至二零一九年八月十六日止，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，有關發展的作業時間限於每日下午三時至八時；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年二月十七日或之前)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) 就上述(b)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年五月十七日或之前)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；以及
- (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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、何劍琴女士及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生出席會議，解答委員的提問。他們三人此時離席。]

議程項目 45

其他事項

166. 餘無別事，會議於下午五時結束。