

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年七月十五日下午二時三十分舉行的
第 560 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年六月二十四日 第 559 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 559 次會議記錄草擬本已於二零一六年七月十三日送交委員。其後收到一項修訂建議，擬把第 73 段第一句修改為「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」。

2. 小組委員會同意上述的修訂建議。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一六年六月二十四日第 559 次會議記錄草擬本在作出上述修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

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/248 號)

4. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓政府部門有時間就申請人提交的最新進一步資料提出意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

5. 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，以待政府部門就最新的進一步資料提出意見。小組委員會同意，這宗申請須在取得政府部門意見時起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，由於這是第三次就這宗申請要求延期，小組委員會前後已給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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/250 擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、第 103 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、第 104 號 A 分段及餘段、第 105 號 A 分段及餘段、第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、第 109 號 A 分段及餘段、第 110 號至第 111 號和毗連政府土地興建屋宇，並略為放寬地積比率
(由 0.2 倍放寬至 0.27 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/250 號)

6. 秘書報告，這宗申請由聚富資源有限公司及銘欣國際有限公司提交，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------|
| 符展成先生 | — | 為梁黃顧公司的董事，目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| |] | 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 侯智恒博士 |] | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與梁黃顧公司有業務往來 |

7. 小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士已就未能出席會議致歉，而廖凌康先生則尚未到席。小組委員會亦備悉侯智恒博士沒有參與這宗申請，並同意他可留在席上。

8. 小組委員會備悉申請人於二零一六年七月十一日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓政府部門有時間就申請人提交的最新進一步資料提出意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

9. 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，以待政府部門就最新的進一步資料提出意見。小組委員會同意，這宗申請須在取得政府部門意見時起計一個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，由於這是第三次就這宗申請要求延期，小組委員會前後已給申請人合共三個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

[廖凌康先生此時到席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/229 為批給在劃為「道路」地帶的西貢
第 221 約地段第 1827 號(部分)
普通道地下 10C 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/229 號)

簡介和提問部分

10. 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) 為先前編號 A/SK-PK/202 的申請獲批給作臨時「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，當局並無收到公眾意見書。西貢民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。為該臨時用途的規劃許可續期三年至二零一九年八月不會妨礙落實顯示為「道路」地方的規劃意向，亦不會影響落實道路改善工程。曾有同類申請涉及同一「道路」地方。小組委員會於二零零四年、二零一零年及二零一三年曾批准有關的臨時用途，自先前

的申請獲批准以來，規劃情況並無改變。鑑於建議的規模不大，有關臨時用途不大可能對周邊地區的交通、排水及環境造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

[鄧建輝先生此時到席。]

商議部分

12. 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，由二零一六年八月十七日至二零一九年八月十六日止。

13. 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。王先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、鄧永強先生及劉志庭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/ST/899 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第一座地下 C3 單位經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/899 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，當局沒有收到公眾的意見，而沙田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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。申請涉及的臨時用途規模細小，且與有關工業大廈的工業及與工業相關的用途和附近的發展並非不協調。該工業大廈地下那層和附近其他單位亦有涉及夾雜商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。申請的臨時用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)所載的相關準則，包括消防安全及交通方面的準則。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。同一申請人以往曾提交三份涉及「商店及服務行業(快餐店)」用途的申請(編號 A/ST/781、A/ST/824 及 A/ST/845)。該三宗申請於二零一二至二零一四年期間在有附帶條件下獲小組委員會批給為期三年的臨時許可。在之前的申請獲批准後，規劃情況並無改變。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，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；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

17. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/900

在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
沙田石門安心街19號匯貿中心地下2室
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/900號)

18. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

19. 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 8 至 12

第 16 條申請

[公開會議]

- | | |
|----------------|---|
| A/DPA/NE-TT/74 | 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第887號B分段、第888號B分段、第889號B分段、第890號C分段及第891號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| <hr/> | |
| A/DPA/NE-TT/75 | 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第887號餘段、第888號餘段、第889號餘段及第890號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| <hr/> | |
| A/DPA/NE-TT/76 | 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第886號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| <hr/> | |
| A/DPA/NE-TT/77 | 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第854號F分段及第857號B分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| <hr/> | |
| A/DPA/NE-TT/78 | 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第289約地段第857號D分段及第862號A分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/NE-TT/74至78號) |
| <hr/> | |

20. 小組委員會備悉，這五宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都在同一「非指定用途」地區內，故同意一併考慮這些延期申請。

21. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月十六日要求延期兩個月才考慮這些申請，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其申請要求延期。

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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，而申請人自第一次延期後並無提交進一步資料，且前後已批准延期合共六個月，因此這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/160 為批給在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段(部分)作臨時「露天存放建築材料」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/NE-FTA/160 號)

簡介和提問部分

23. 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，他在虎地坳附近擁有一個物業。小

組委員會備悉，從蕭健民先生的物業不能直接看到申請地點，故同意他可留在席上。

[關偉昌先生此時到席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/NE-FTA/139 的規劃申請獲批給作臨時露天存放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 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的在申請地點東面少於 10 米的範圍內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，分別來自北區區議員和上水區鄉事委員會主席，他們表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席、華山村及上水鄉的原居民代表及居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點曾有作同類用途的申請獲得批准，而政府部門並無很大的負面意見，區內人士也沒有就這宗申請提出反對，而相關政府部門關注的問題可通過落實規劃許可附帶條件加以處理。這宗申請亦大致符合有關「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(規劃指引編號 34B)的規定，因為自上一宗申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變；政府部門對這宗續期申請沒有很大的負面意見；以及申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及環境方面的投訴。為回應環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制在規劃許可有效期內的作業時間和日數。

25. 一名委員詢問，緊鄰申請地點的兩幢屋宇是否有人居住。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，該兩幢屋宇是小組委員會先前批准申請興建的小型屋宇，惟至今仍未建成。雖然環保署署長因這兩幢屋宇位於申請地點附近而不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，並且已建議在規劃許可加入附帶條件，限制在規劃許可有效期內的作業時間和日數，以盡量減輕對周邊地區可能造成的滋擾。主席留意到附近這兩幢小型屋宇仍未入伙，表示日後考慮有關規劃許可的續期申請時會顧及該區當時的規劃情況。

商議部分

26. 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，由二零一六年七月二十六日至二零一九年七月二十五日止，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，不得於下午六時三十分至早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；

- (d) 在規劃許可有效期內，時刻維修保養邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養按編號 A/NE-FTA/139 申請所設置的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，時刻維修保養按編號 A/NE-FTA/139 申請在申請地點附近生態易受影響地方所採取的現有緩解措施；
- (g) 在規劃許可有效期內，妥善護理按編號 A/NE-FTA/139 申請所栽種的現有美化環境植物，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年九月六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，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二十六日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i)、(j)、(k) 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。」

27. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/596 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺祠堂村第 83 約地段第 1782 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-LYT/596 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點野草叢生，長有一些果樹。這些果樹

與擬議的小型屋宇發展相阻。預料擬議發展會對申請地點內的景觀資源有不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人提出把鄉村擴展至毗鄰「綠化地帶」的同類申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大。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，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可利便村民。粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。創建香港反對這宗申請，理由主要是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請人沒有提交技術評估報告；以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，兩名原居民代表當中的其中一人和祠堂村居民代表均反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶外。粉嶺區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。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。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」，因為申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。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，把擬建的小型屋宇發展集中在現有村落附近會較為合適。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合龍躍頭及軍地南區的「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」，因為申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 龍躍頭村落的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬建的小型屋宇發展集中在現有村落附近會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/597 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村
第 76 約地段第 1676 號 H 分段餘段
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-LYT/597 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是綠草遍野的荒地，附近有活躍的農業活動。申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可以很大。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，當局收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可為村民帶來方便。粉嶺區及上水區鄉事委員會的主席則表示對這宗申請沒有意見。創建香港和一名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交技術評估報告；以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。嶺皮村的原居民代表和居民代表支持這宗申請，因為興建小型屋宇可改善鄉村環境。粉嶺區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長也不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇與該區主要為村屋及休耕農地的鄉郊風貌並非不協調。擬議的發展預期不會對景觀造成重大負面影響。運輸署署長對這宗

申請有所保留，惟擬議的發展僅涉及興建一幢小型屋宇，故認為可予容忍。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」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶可供應付小屋宇發展需求的土地普遍供不應求。除漁護署署長外，其他相關的政府部門對這宗申請不表反對。先前有一宗小型屋宇發展申請（編號 A/NE-LYT/472）涉及申請地點的部分地方，於二零一二年獲小組委員會批准，惟有關規劃許可於二零一六年六月十五日已告失效。在二零零三年至二零一六年間，附近一帶有 45 宗同類申請，當中 44 宗獲小組委員會批准，主要是考慮到申請符合「臨時準則」。自該等同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年七月十五日止；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，而化糞池的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。」

34. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/1 擬在劃為「康樂」地帶的新界文錦渡坪輦路第 82 約地段第 758 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(五金製品零售商店)及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/1 號)

簡介和提問部分

35. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與人共同擁有一個位於坪輦的物業。小組委員會備悉黎先生已就此議項暫時離席。

[黎庭康先生此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(五金製品零售商店)及闢設的附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點西南面離申請地點少於 25 米的地方有一住用構築物。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點已平整，現用作露天貯物用途。雖然擬議的用途與四周饒富鄉郊特色的景觀並非不協調，但申請地點在二零一二至二零一三年期間曾被人清除植被和進行土地平整工程。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人們未取得規劃許可便先改動申請地點。倘這類申請都獲批准，累積

影響所及，會令該區整體的環境質素下降。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，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，並指應就這宗申請諮詢附近的村民。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。兩名個別人士表示關注廢物及污水問題、有關用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及批准申請會立下不良先例。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、簡頭圍的原居民代表及居民代表主要因為交通安全和風水問題而反對這宗申請。當區的北區區議員則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該臨時用途並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區長遠的規劃意向。此外，申請人提交了美化環境建議，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年均沒有收到證明屬實的環境投訴。為處理環保署署長所關注的問題，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，限制在規劃許可有效期內商店的作業時間和日子。對於公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估已有相關回應。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的提問時說，申請地點現時用作露天存放五金製品和建築材料，尚未用作申請的用途。主席又問，當局曾否對申請地點採取任何執管行動。鄧先生回應說，根據規劃署中央執行管制及檢控組提供的資料，在申請地點露天貯物(包括存放貨櫃)，屬違例發展。規劃署已於二零一六年五月十六日向該違例發展的負責人送達強制執行通知書，要求他於二零一六年八月十六日

或之前中止違例發展。若有關人士沒有履行通知書的規定，規劃署會採取進一步的行動。

38. 主席表示，申請地點接近邊境，位置偏遠，人類及商業活動不多，區內是否真的存在對五金製品商店的需求。他認為必須審慎考慮這宗申請，因為它是首宗涉及《文錦渡分區計劃大綱圖》的第 16 條規劃申請。他注意到區內有另一地點現時用作貯物，詢問那是否屬現有用途。鄧永強先生回應說，根據規劃署的記錄，那是現有用途。

39. 一名委員詢問，坪輦路沿線一帶是否有同類的現有用途。鄧永強先生回應說，鄉郊工場及露天貯物用途在南面的坪輦路兩旁及打鼓嶺區內都很常見。有些用途在文錦渡首份分區計劃大綱圖公布前已經存在，而有些用途以往獲批給臨時規劃許可，是考慮到該些用途可應付鄉郊地區的區內需求。

商議部分

40. 主席質疑申請的用途為何須位於如此偏遠的地點，並指南面的坪輦附近有一些「露天貯物」地帶，把五金製品商店設於該處會較為合適。他表示，由於這是涉及文錦渡分區計劃大綱圖的首宗申請，故須審慎考慮批准這宗申請會造成的先例效應。

41. 一名委員表示，坪輦附近有不少同類用途。把申請的用途設於邊境附近，實在欠缺有力理據支持。

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「這宗申請不符合文錦渡區的「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

[黎庭康先生此時返回席上。]

議程項目 17 至 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/82 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第91約
地段第1642號A分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/83 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第91約
地段第1642號B分段興建屋
宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/84 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村第91約
地段第1642號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-PK/82至84號)

簡介和提問部分

43. 小組委員會得悉這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於相同的「農業」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請。

44. 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) 這三宗申請的背景；
- (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 IV。運輸署署長對這三宗申請有所保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這三宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可以很大。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」)不支持這三宗申請，因為申請地點位於長滿草的荒廢土地，附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)各收到六份公眾意見書。一名北區區議員的意見書表示支持所有申請，因為有關發展利便村民，而上水區鄉事委員會主席則表示對這三宗申請沒有意見。一名個別人士反對這些申請，因為鄉村土地應預留給所屬家族的原居村民。創建香港和另外兩名個別人士表示反對這些申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點應作農業用途；申請人沒有提交技術評估報告；擬建的小型屋宇不是用來滿足申請人的住屋需要；以及批准申請會為區內同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示一名北區區議員反對這些申請，因為有關發展會使周邊農地的水浸情況惡化。另一名北區區議員和雞嶺的原居民代表表示支持這些申請，而上水區鄉事委員會主席和雞嶺的居民代表則對這些申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這三宗申請，但該區主要有村屋和休耕農地，擬建的小型屋宇與這種鄉郊景觀特色並非不協調，預料擬議的發展不會對景觀帶來很大的負面影響。運輸署署長對這些申請有所保留，但認為由於每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此有關發展可予容忍。這些申請大致符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且該處的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。除了漁護署署長外，其他相關的政府部

門都不反對這些申請。二零零一至二零一六年間，申請地點附近同一「農業」地帶內共有 55 宗同類申請獲小組委員會批准，主要理由是這些申請都符合臨時準則。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大轉變。對於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

45. 一名委員詢問現在這些申請與另外三宗要求延期的申請有什麼不同。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生說，環境保護署署長要求擬建小型屋宇的化糞池位置必須與現有的河道相距最少 30 米，但另外三宗申請仍未符合這項要求，因此有關的申請人要求延期。

46. 鄧先生回應另一名委員的提問時說，附近一帶有若干小型屋宇申請先前都獲小組委員會批准。

47. 主席詢問雞嶺的「鄉村式發展」地帶內是否沒有足夠的土地滿足小型屋宇需求。鄧先生說，雞嶺村是發展成熟的鄉村，土地面積有限，以及有很多已獲批准的小型屋宇申請。

48. 一名委員詢問先前獲批准的小型屋宇申請有否建議使用化糞池。鄧先生說，他手上沒有使用化糞池的個別小型屋宇位置資料，但現時在雞嶺村的小型屋宇大都使用化糞池。

49. 一名委員詢問申請人是否雞嶺村的原居村民，以及當局就跨村的小型屋宇申請是否有任何指引。鄧先生說，申請人並非雞嶺村的原居村民，而是上水村的原居村民。一般來說，原居村民應在其所屬鄉村內取得土地興建小型屋宇。不過，有些情況使原居村民在其所屬鄉村內取得土地可能遇上困難。因此，小型屋宇申請人可在附近的鄉村取得土地，並提交跨村的小型屋宇申請。據他理解，屬同一鄉的跨村小型屋宇申請才會獲地政總署根據小型屋宇政策處理。

商議部分

50. 一名委員表示不反對這三宗申請，但亦表達關注，指當局應小心處理跨村的小型屋宇申請，因為這類申請可能會帶來很大的小型屋宇需求。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生

說，要核實小型屋宇需求的預測數字相當困難，地政總署會根據個別情況考慮每宗小型屋宇批建申請。主席說，小組委員會考慮小型屋宇申請時，會特別留意申請地點是否適合進行擬議的發展。

51. 這名委員也詢問，申請人是否須證明他們無法取得其所屬鄉村的土地，以支持他們提出跨村的小型屋宇申請。陳永堅先生回應說，他手上沒有這方面的資料。主席就此要求地政總署在資料備妥時便須提供。

52. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年七月十五日止；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下列條件：

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

53. 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 20 至 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/85

擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村
第 91 約地段第 1642 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-PK/85 號)

A/NE-PK/86 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村
第 91 約地段第 1642 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- PK/86 號)

A/NE-PK/87 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺村
第 91 約地段第 1642 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- PK/87 號)

54. 小組委員會得悉這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且地點十分接近，都是位於同一個「農業」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請的延期要求。

55. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月十二日要求城規會延期一個月考慮這三宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門就這三宗申請所提意見中有關排污的問題。這是申請人首次就這三宗申請要求延期。

56. 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，小組委員會已給他們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 23 至 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/543 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 164 號 A 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/543 號)

A/NE-TKL/544 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 164 號 A 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/544 號)

A/NE-TKL/545 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 164 號 A 分段第 5 小分段及
第 164 號 B 分段第 3 小分段 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-TKL/545 號)

A/NE-TKL/546 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村
第 79 約地段第 164 號 B 分段第 1 小分段
A 分段及第 164 號 B 分段第 3 小分段 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-TKL/546 號)

57. 小組委員會備悉，這四宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且各申請地點互為毗鄰，都是在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這四宗要求延期的申請。

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年六月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備

進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這四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，這四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，小組委員會已給他們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 27 至 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/547 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 808 號 C 分段及第 808 號 E 分段興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-TKL/548 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 808 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-TKL/549 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 808 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-TKL/547 至 549 號)

簡介和提問部分

60. 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)的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，故同意一併考慮這三宗申請。

61. 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) 三宗申請的背景；
- (b) 擬在每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。運輸署署長對這三宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這三宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這三宗申請，因為申請地點及周邊地區大部分地方已荒廢，雜草叢生。申請地點有道路可達，具復耕潛力。其他相關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，當局就每宗申請各收到六份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這三宗申請沒有意見。一名北區區議員支持這三宗申請，因為擬議發展可利便村民。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及兩名個別人士反對這三宗申請，理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，申請地點應保留作農業用途；申請人沒有提交評估報告；以及會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席兼下山雞乙的原居民代表及當區的北區區議員對這三宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這三宗申請。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下山雞乙的「鄉村範圍」內，但下山雞乙的「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。另外兩宗同類申請（編號A/NE-TKL/511及512）於二零一五年被小組委員會拒絕，理由主要是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。自先前兩宗同類申請被拒絕後，規劃情況沒有重大改變。拒絕現時這三宗規劃申請與小組委員會最近的決定一致。

62. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。拒絕各宗申請的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合坪輦和打鼓嶺區的「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 下山雞乙的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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，把擬建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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/574 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔坪朗第 8 約地段第 1454 號 A 分段
第 2 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/574 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在坪朗的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，擬建的小型屋宇因而不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。其他相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局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，就申請人的進一步資料提出意見。他們反對這宗申請，理由主要是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，會令農地減少，以及會對環境、安全和風水有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點位於上段間接集水區內。擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪朗的「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」外，而有關「鄉村式發展」地帶可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。兩宗同類申請(編號 A/NE-LT/415 及 427)於二零一一年被拒絕，主要因為有關發展不符合「臨時準則」。這宗申請的規劃情況與兩宗被拒個案類似。至於公眾的意見，上述政府部門意見及規劃評估已作相關的回應。

65. 主席請規劃署提供更多關於申請地點四周狀況的資料。他從文件圖 A-4 留意到，申請地點旁現有一幢屋宇，該屋宇完全在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。他詢問該屋宇何時建成，以及毗鄰已鋪硬地面的地方的狀況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，申請地點目前被現有的屋宇包圍。關於主席詢問的屋宇，該屋宇是在涵蓋申請地點的首份法定圖則公布前興建，其建屋牌照於一九七四年簽發，已鋪硬地面的地方屬於該屋宇所有。

66. 主席留意到地政總署和水務署均反對這宗申請，他請規劃署闡述有關反對理由。劉先生回應說，水務署雖在集水區方面沒有意見，但認為擬議小型屋宇不符合「臨時準則」。地政總署不支持這宗申請，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在坪朗的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。根據「臨時準則」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍須有不少於 50% 在「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內，才可獲從寬或從優考慮。

67. 一名委員留意到，申請地點有 63.7% 位於「鄉村式發展」地帶內，而擬建屋宇的覆蓋範圍則有 42% 位於該地帶內。該委員詢問申請人可否把小型屋宇的覆蓋範圍往「鄉村式發展」地帶遷移。劉先生表示，遷移屋宇覆蓋範圍或可令當中超過 50% 範圍坐落在「鄉村式發展」地帶內，而事實上，「鄉村式發展」地帶已有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請個案和未來的需求。小型屋宇的申請亦須符合其他技術要求。

商議部分

68. 一名委員表示留意到申請地點四周已鋪硬地面，並詢問擬建的小型屋宇會如何影響集水區的功能。小組委員會備悉，集水區內的發展項目一般必須接駁至現有的公共污水收集系統。根據文件附錄 IV 第三段所載的渠務署意見，申請地點附近將鋪設公共污水渠，申請人可把其污水渠延伸接駁至公共污水渠。

69. 主席表示，擬建小型屋宇的覆蓋範圍分別約有 42% 及 26.7% 在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。申請地點四周已被小型屋宇包圍，為該處僅餘未有建屋的地段。因此，倘擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，委員或可從寬考慮這宗申請。

70. 一名委員對這宗申請沒有很大意見，並建議申請人可考慮遷移擬議小型屋宇的覆蓋範圍，使之有超過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內。

71. 經商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待規劃署就遷移小型屋宇覆蓋範圍一事聯絡申請人。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/580 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
鍾屋村第 19 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-LT/580 號)

簡介和提問部分

72. 文件的三頁替代頁(即文件英文版第 6 頁和附錄 V 及 VII 的第 2 頁)已在席上提交。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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可以很大。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，當局收到兩份來自創建香港及一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，會令農地減少，以及會對環境有負面影響。大埔民政事務專員並無收到區內人士就這宗申請提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點的復耕潛力低。擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在鍾屋村、放馬莆、塘面村及新屋仔的「鄉村範圍」內；有關發展可接駁該區現有的污水收集系統；以及「鄉村式發展」地帶可供應付小屋宇發展需求的土地普遍供不應求。運輸署署長對這宗申請有保留，惟擬議的發展僅涉及興建一幢小型屋宇，故認為可予容忍。同一申請人先前就申請地點提交的一宗申請(編號 A/NE-LT/386)獲批規劃許可，申請人已致力履行該宗申請的規劃許可附帶條件。自先前該宗申請獲批准以來，申請地點的規劃情況並無重大改變。對於公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估已作相關的回應。

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的提問，表示同一申請人先前就申請地點提交作相同用途的一宗申請(編號 A/NE-LT/386)，於二零零八年獲小組委員會在有附帶條件下批准。申請地點屬政府土地。地政總署現正處理該小型屋宇的批地申請，而有關程序已進入後期階段。這名委員又問，為何申請人不申請延期發展，反卻根據條例第16條重新提出申請。劉先生回應說，申請人曾申請延期，有關許可有效期至二零一六年八月一日，故須根據條例第16條重新提出申請。

74. 一名委員詢問當局有否擴闊林錦公路的計劃，以及批准這宗申請會否影響日後進行的道路擴闊工程。劉志庭先生回應說，諮詢運輸署和路政署後得悉並無有關計劃。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二零年七月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，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；
- (b) 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；以及
- (c) 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。」

76. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/581 擬在劃為「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔放馬莆毗連第 19 約地段第 2443 號的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/581 號)

77. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年六月三十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/580 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 395 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/580 號)

簡介和提問部分

79. 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 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，當局收到三份公眾意見書，分別來自創建香港和兩名個別人士。他們反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；有關發展會影響現有的天然景觀；申請人沒有進行有關環境、景觀、交通、排水及排污的影響評估；以及累積的影響會令自然環境質素下降。創建香港就申請人的進一步資料提交了一份公眾意見書，有關內容與上文所述的類同。民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展雖不符合「綠化地帶」根據一般推定不宜進行發展的規劃意向，但卻大致符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而龍尾及大美督／黃竹村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。先前有一宗小型屋宇發展申請(編號 A/NE-TK/375)涉及申請地點，於二零一二年一月六日獲小組委員會批准。自上次申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。至於公眾的意見，上述的政府部門意見及規劃評估已作相關回應。

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。這項規劃許可有效期至二零二零年七月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 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。」

82. 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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/583 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔沙欄村第 27 約地段第 29 號 A.B.分段餘段興建屋宇(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-TK/583 號)

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二十四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，以回應公眾提出的關注事項。這是申請人首次要求延期。

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

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，否則不會批准再次延期。

[主席多謝劉振謙先生、鄧永強先生及劉志庭先生到席，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/415 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時存放寵物用品及飲品，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-KTS/415C 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時存放的寵物用品及飲品和闢設的附屬辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，其中最接近者就在申請地點東南面約 35 米，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門均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，當局收到一份公眾意見書，由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有特別意見，但指當局應徵詢附近居民的意見。北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席及營盤村居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。此外，周邊地區一派鄉郊風貌，夾雜一些工場、露天貯物場、貨倉、二手汽車銷售場及空置土地，因此，申請的用途與周邊地區並非不協調，亦應不會對周邊地區的交通、排水及景觀造成很大的負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並沒有收到環境投訴。為處理環保署署長所關注的問題，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，限制在規劃許可有效期內有關用途的作業時間和日子。先前有四宗作臨時露天貯物／貯物用途的申請(編號 A/NE-KTS/184、25、288 及 340)涉及申請地點，在二零零四至二零一三年期間在有附帶條件下獲得批准。申請地點自上次於二零一三年獲批臨時規劃許可後，周邊地區的土地用途並無重大改變。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然上次批給的規劃許可(由同一申請人所提交編號 A/NE-KTS/340 的申請)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已妥為履行五項規劃許可附帶條件，可見申請人有付出努力。這宗申

請可予從寬考慮，但建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及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，妥善保養現有的排水設施，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，提交根據申請編號 A/NE-KTS/340 所設置的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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 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二十六日或之前)，設置滅火筒，而有關設施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(即在二零一七年一月十五日或之前)，落實已獲接納的滅火水源和消防裝置建議，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)、(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。」

88. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/526 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗錦田
映河路 1 號第 109 約地段第 2099 號
爾巒(商業部分)3 號及 4 號舖
經營食肆和商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/526 號)

簡介和提問部分

89. 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」)的附屬公司金濠發展有限公司(下稱「金濠公司」)提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 符展成先生 |] | |
| |] | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助 |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一 |
| 廖凌康先生 | — | 目前與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來 |

90. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士和伍穎梅女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，廖凌康先生涉及直接利益，同意他須就此議項暫時離席。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

91. 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) 擬經營的食肆和商店及服務行業；
- (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(下稱「城規會」)收到三名區內居民提交的三份公眾意見書。他們都反對這宗申請，主要理由是區內「商店及服務行業」和「食肆」用途過多；這宗申請或會引來商店／服務行業，造成空氣、噪音和衛生污染；泊車設施不足；以及會令違例泊車的情況加劇。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請處所位於現有建築物爾巒指定作「商店及服務行業」用途的商業部分內，現時這宗申請為其他商業用途提供彈性。擬議用途不違反「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，亦可滿足區內人士對食肆和商店及服務行業用途的部分需求。擬議用途與周邊住宅區的特色並非不協調。在擬議商店前毗連映河路的行人道，已另闢直接的公眾進出通道。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展開始前，設計及提供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；以及
- (b) 如沒有遵守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。」

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

[廖凌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-KTN/527 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 125 號餘段(部分)
臨時露天存放工業機械(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/527 號)

95. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就排水影響評估準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/528 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 157 號 A 分段餘段及
第 158 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械、
建築車輛及回收電器(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/528 號)

97. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就排水影響評估準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

98. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/529 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 125 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機械(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/529 號)

99. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就排水影響評估準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/710

在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 113 約地段第 483 號(部分)、
第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、
第 488 號、第 489 號、第 490 號(部分)、
第 491 號(部分)、第 492 號、
第 493 號(部分)、第 494 號(部分)及
第 506 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/710 號)

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年七月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便就美化環境及排水建議提供進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次要求把申請延期。

102. 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，小組委員會已給予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]

A/YL-SK/216 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路
第 112 約地段第 288 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/216 號)

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年六月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

104. 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，小組委員會已給予兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/217 為批給在劃為「自然保育區」地帶的
元朗石崗第 114 約地段第 1353 號 A 分段、
第 1354 號(部分)及第 1355 號 A 分段作
臨時狗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/YL-SK/217 號)

簡介和提問部分

105. 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) 擬為先前的規劃申請編號 A/YL-SK/190 獲批給作臨時狗場的規劃許可續期，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，當局接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展佔用申請地點 10 年，不能被視作臨時用途，以及倘拒絕這宗申請，則申請地點有望轉作其他符合「自然保育區」地帶規劃意向的用途(例如農業用途或自然保育用途)。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍多三年。雖然所申請的用途並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，以及根據一般推定，此地帶內不宜進行發展，但延續申請地點的臨時用途，並不妨礙「自然保育區」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會「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」的規劃指引(規劃指引編號 34B)，即自上次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。就用地的布局和參數而言，現時這宗申請與上一宗申請(編號 A/YL-SK/190)也相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生在回應一名委員的提問時表示，該臨時狗場已領取污水排放牌照，有效期至二零一七年十月。

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，由二零一六年八月三日至二零一九年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的全部時間，須妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (b) 在規劃許可有效期內的全部時間，須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十一月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年二月三日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)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；
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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
- (g) 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。」

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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/249 擬在劃為「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍青山公路(潭尾段)毗連第 104 約地段第 3566 號餘段及近燈柱 FA8260 的政府土地進行填土工程，以闢設通道通往一塊准許作農業用途的用地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/249 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土工程，以闢設通道通往一塊獲准作農業用途的用地；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請書並無提供足夠資料，以評估在施工和運作期間對水質和生態造成的潛在影響，並避免有關影響。路政署總工程師／路燈部不支持這宗申請，因為擬議通道的位置靠近燈柱，而車輛進出申請地點時會容易撞毀該燈柱。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對於擬議填土工程有保留，因為現時申請地點及周邊地區都種植了樹木，與擬議填土及道路工程的範圍似乎有牴觸。然而，申請人並無提供有關樹木調查及處理方面的資料，以便對現有土地資源的影響作出合理評估。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，當局共接獲六份公眾意見書。一名元朗區議員及兩名個別人士表示支持這宗申請，主要理由是擬議的車輛進出口通道對該處的農業用途的運作至為重要，以及有關建議不會影響交通及行人。世界自然基金會香港分會、壘圍村代表及一名個別人士表示反對這宗申請，主要理由是批准這宗申請會立下不良先例；申請人並無進行環境及生態評估；后海灣的生態價值會降低；有其他車輛進出口可供使用，以及有關建議會危害車輛／行人的安全。元朗民政事務專員並無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 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。倘並無適當的緩解措施，擬議填土工程或會干擾生態易受影響的下游區域。然而，申請人未有提供足夠資料，以評估在施工和運作期間對水質和生態造成的潛在影響，並避免有關影響。環保署署長及路政署總工程師／路燈部都不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有保留。至於公眾意見書，政府部門的意見及上述規劃評估亦適用。

110. 一名委員問及先前的申請(編號 A/YL-NSW/245)是否已被小組委員會拒絕。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回應說，申請人撤回了該宗申請。

111. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)說，擬議發展所引致的交通影響不會顯著，運輸署署長對這宗申請不表反對。小組委員會備悉，路政署總工程師／路燈部從交通的角度而言，不支持這宗申請。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議填土工程不會對附近地區的環境、生態、景觀及交通造成不良影響。」

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

[會議小休五分鐘。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生和區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 44 及 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1031 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 26 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 31 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 2401 號(部分)、第 2402 號、第 2403 號(部分)、第 2404 號(部分)、第 2409 號餘段(部分)、第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)、第 2424 號(部分)、第 2426 號、第 2427 號(部分)、第 2428 號、第 2429 號、第 2430 號(部分)、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2439 號(部分)、第 2974 號(部分)、第 2975 號 A 分段(部分)、第 2975 號 B 分段(部分)、第 2977 號 A 分段(部分)、第 2979 號(部分)、第 2980 號(部分)、第 2982 號餘段及第 2983 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1031 號)

A/YL-HT/1032 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 24 號餘段、第 26 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 2387 號餘段、第 2388 號 B 分段餘段(部分)、第 2389 號餘段(部分)、第 2390 號、第 2395 號餘段、第 2396 號餘段、第 2397 號、第 2398 號餘段、第 2399 號、第 2400 號、第 2401 號(部分)、第 2403 號(部分)、第 2404 號(部分)、第 2405 號、第 2406 號 A 分段、第 2406 號餘段、第 2407 號、第 2408 號、第 2409 號餘段(部分)、第 2410 號餘段、第 2411 號餘段、第 2420 號餘段(部分)、第 2421 號餘段、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)及第 2424 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1032 號)

簡介和提問部分

113. 小組委員會備悉這兩宗臨時露天存放貨櫃的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是在同一「綜合發展區」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

114. 秘書報告，黎慧雯女士已就此等議項申報利益，因為她的丈夫是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點臨時露天存放貨櫃（為期三年）；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段：

申請編號 A/YL-HT/1031

環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿着通道（流浮山道）的地方有易受影響的用途（最接近的住用構築物距離申請地點約 36 米），預料環境會受到滋擾。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；

申請編號 A/YL-HT/1032

環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿着通道（流浮山道）的地方有易受影響的用途（最接近的住用構築物距離申請地點約 33 米），預料環境會受到滋擾。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保留，因為從二零一四年所拍的一張航攝照片和最近拍得的多張實地照片可見，原有的樹木不知所終，景觀已

受負面影響。批准這宗申請很可能會立下不良先例，鼓勵申請人在取得規劃許可前清理及平整申請地點，累積影響所及，會令該區景觀特色的整體質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在這兩宗申請的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的意見。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前並沒有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途。雖然兩個申請地點均位於洪水橋新發展區的範圍內，而有關發展計劃正在制訂中，但規劃署總城市規劃師／規劃研究和土木工程拓展署新界西拓展處處長對為期三年的臨時用途均不表反對。批給這兩宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。這兩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)，因為兩個申請地點均屬第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途，而申請人已提交相關的建議，以證明擬議用途不會造成負面影響。儘管環保署署長不支持這兩宗申請，兩個申請地點在過去三年並沒有收到環境投訴。為了處理環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾。另外，在規劃許可加入附帶條件，要求申請人減輕有關發展對景觀的潛在影響，應可處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題(只限申請編號 A/YL-HT/1032)。小組委員會先前曾批准在兩個申請地點作同類露天貯物用途的規劃申請和多宗涉及同一「綜合發展區」地帶的同類申請，因此，批准這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。

116. 關於申請編號 A/YL-HT/1032，一名委員要求更多有關申請地點內現有植被的狀況的資料。黎定國先生回應說，有關土地已經平整。

商議部分

申請編號 A/YL-HT/1032

117. 鑑於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，一名委員對批准編號 A/YL-HT/1032 的申請持保留態度。這名委員關注這宗申請可能是「先破壞，後建設」個案，以及申請人未有提供資料交代其所清除的樹木的種類。小組委員會備悉，根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區，在這類地區內的申請通常會獲從優考慮。主席表示，申請地點位於「洪水橋新發展區規劃及工程研究」所建議的發展地帶內。他還指出，申請地點北面和西面邊界現時鋪有公共排水渠，因此須要求申請人把臨時用途後移，遠離那些公共排水渠，並沿着後移區進行環境美化工程。倘申請獲得批准，會施加有關提交及落實保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件。

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-HT/1031

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、輪胎維修、汽車修理、貨櫃維修及其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內堆疊物件或貨櫃；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年四月十五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月十五日或之前)，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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一六年八月二十六日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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；
- (s) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)、(p)或(q)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
- (t) 在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。」

申請編號 A/YL-HT/1032

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

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、輪胎維修、汽車修理、貨櫃維修及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月十五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月十五日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一六年八月二十六日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證明書(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(即在二零一七年一月十五日或之前)，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(即在二零一七年四月十五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在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。」

119. 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-HT/1033 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村
第 124 約地段第 108 號 B 分段(部分)
作臨時「露天存放貨櫃」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-HT/1033 號)

簡介和提問部分

120. 秘書報告，這宗申請由思信貨櫃有限公司(下稱「思信公司」)提交。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因思信公司是其配偶家人所擁有，其配偶是該公司的股東，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。

121. 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) 為先前編號 A/YL-HT/857 的規劃申請獲批給作臨時露天存放貨櫃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，因為申請地點附近及有關通道(田廈路)沿路有易受影響的用途(最近者距離申請地點約 53 米)，預料環境會受到滋擾。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」)沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點位於當局正制訂發展計劃的洪水橋新發展區的範圍內，但規劃署總城市規劃師／規劃研究及土木工程拓展署新界西拓展處處長均不反對為期三年的擬議臨時用途。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會有礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途，而申請人亦提交了相關建議，證明擬議的用途不會造成不良影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無收到環境投訴。為回應環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，以紓減可能對環境造成的影響。小組委員會曾批准七宗涉及申請地點的申請，以及另外兩宗在同一「未決定用途」地帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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，由二零一六年七月二十日至二零一九年七月十九日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的貨櫃不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (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，護理申請地點內現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (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二十日或之前)，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三十一日或之前)，設置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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年一月二十日或之前)，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；

- (m) 就上文(1)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二十日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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。」

124. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1034 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 63 號(部分)、第 64 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號(部分)及第 1246 號(部分)臨時露天存放金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1034 號)

簡介和提問部分

125. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其丈夫是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，黎女士因事未能出席會議。

126. 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) 臨時露天存放金屬製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為對比二零一一及一四年的航攝照片，可見申請地點原為植被覆蓋，其東部原有大樹羣，惟那些樹現已消失，景觀已受不良影響。批准這宗申請很可能會立下不良先例，鼓勵申請人未取得規劃許可便清理和平整用地，累積影響所及，會令該區景觀特色的整體質素下降。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田廈路沿路有易受影響的用途（最接近的民居距離申請地點約 5.5 米），預料環境會受到滋擾。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」）收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士。他們反對這宗申請，理由主要是該發展不符合有關地帶的規劃意向；對交通和道路安全有不良影響；涉嫌屬「先破壞，後發展」的個案；未能善用土地資源；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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「住宅（丁

類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的規定，因為申請人未有提供有力的規劃理據，證明申請在第 4 類地區作的露天貯物用途應作例外情況處理。此外，申請地點先前未有申請獲批給規劃許可；政府部門提出了負面的意見，且有區內人士提出反對；以及申請人未能證明擬議的發展不會對交通、排水、景觀和環境造成不良影響。小組委員會不曾批准任何擬在有關的「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶作臨時露天貯物用途的申請。批准這宗申請會立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

127. 一名委員詢問申請地點北面兩幢大型構築物的詳情。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，那是位於毗鄰「露天貯物」地帶的貨倉。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向是透過把現有的臨時構築物重建作低層和低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。有關發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離該等規劃意向，即使屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「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 的規定，因為申請人未有提供有力的規劃理據，證明申請在第 4 類地區作的露天貯物用途應

根據有關指引作例外情況處理。此外，申請地點先前未有申請獲批給規劃許可；政府部門提出了負面的意見，且有區內人士提出反對；以及申請人未能證明擬議的發展不會對交通、排水、景觀和環境造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶作其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶整體的環境質素下降。」

議程項目 48 及 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1036 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村祥降圍第 125 約地段第 603 號 A 分段第 6 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/YL-HT/1036 號)

A/YL-HT/1037 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村祥降圍第 125 約地段第 603 號 A 分段第 1 小分段、第 603 號 A 分段第 2 小分段、第 603 號 A 分段第 3 小分段、第 603 號 A 分段第 4 小分段及第 603 號 A 分段第 5 小分段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1037 號)

簡介和提問部分

129. 小組委員會備悉這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相近，申請地點亦互相毗鄰，因此同意一併考慮這兩宗申請。

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

131. 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) 擬在申請地點分別興建屋宇(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兩份文件第 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，當局就兩份申請(編號 A/YL-HT/1036 及 A/YL-HT/1037)分別接獲四份及三份公眾意見書。

申請編號 A/YL-HT/1036

四份意見書全部反對這宗申請，主要理由是擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦與洪水橋新發展區計劃不相協調；申請人並非祥降圍的原居村民；有關發展會造成水浸及交通問題，並會影響風水；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」(下稱「臨時準則」)；

申請編號 A/YL-HT/1037

三份意見書全部反對這宗申請，主要理由是擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，亦與洪水橋新發展區計劃不相協調；申請人並非祥降圍的原居村民；有關發展會造成水浸及交通問題，並會影響風水；擬議發展或涉及跨村申請或刑事罪行，亦不符合「臨時準則」；

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「康樂」地帶的規劃意向。在該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。擬議發展不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇逾 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶以外。批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 在祥降圍、廈村新圍、巷尾村、東頭村、羅屋村、錫降村、錫降圍、廈村市、新屋村及新生村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (c) 擬議發展不符合「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」，因為擬建小型屋宇逾 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶以外；以及

- (d) 批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內其他同類申請立下不良先例。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/519 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」及「道路」地帶的元朗屏山永寧村第 122 約地段第 708 號餘段、第 709 號(部分)、第 710 號(部分)、第 711 號(部分)、第 712 號(部分)、第 713 號、第 714 號、第 715 號、第 716 號餘段、第 717 號餘段、第 718 號餘段、第 728 號、第 729 號餘段、第 730 號餘段、第 814 號餘段、第 815 號餘段、第 816 號、第 817 號、第 819 號、第 820 號(部分)、第 821 號(部分)、第 822 號 B 分段(部分)、第 894 號餘段(部分)及第 934 號餘段(部分)和毗連政府土地開設臨時駕駛學校(為期三年)，並進行相關道路、渠務、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-PS/519 號)

134. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院元朗分校有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	
]	目前與英環公司有業務往來
黎慧雯女士]	

135. 小組委員會備悉符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。

136. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一六年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步

資料，以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。

137. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/382 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗木橋頭村第 119 約地段第 2069 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ YL-TT/382 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分地方在「農業」地帶內，而且附近一帶有有通道和水源，申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、十八鄉鄉事委員會主席、一名公眾人士和創建香港。有兩名提意見人支持這宗申請，理由主要是擬建小型屋宇與周邊地區協調，預料發展不會對環境、排水和交通有負面影響。其他兩名提意見人則反對這宗申請，理由主要是發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會立下不良先例；以及申請人沒有提交評估報告證明不會對周邊的環境、交通、排水、排污和消防安全造成負面影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，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，而且由於申請地點具復耕潛力，漁護署署長從農業發展的角度而言，不支持這宗申請。擬議發展亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶外。由於木橋頭村「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，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，較為合適。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應主席的問題，表示小型屋宇覆蓋範圍有 48.5% 位於「鄉村式發展」地帶內。

商議部分

140. 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「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 木橋頭村的「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，把小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，較為合適。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/383 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗木橋頭村鄰近第 119 約木橋頭地段第 9 號的政府土地闢設臨時典禮及康樂場地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/383 號)

簡介和提問部分

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時典禮及康樂場地，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，當局共接獲五份公眾意見書。兩名元朗區議員及十八鄉鄉事委員會的主席表示支持這宗申請，主要理由是擬議作業容易接達，亦配合四周的鄉村環境，並可提供場地供作聚會及舉辦傳統節日和康樂活動。其餘兩份由個別人士提交的意見書則反對這宗申請，主要理由是關乎非法佔用政府土地及沒有計劃細則的資料。元朗民政事務專員並無收到區內居民的反對／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。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可視之為能夠回應村民需要的社區康樂用途。當局沒有接獲提交在申請地點興建小型屋宇的申請，而批給臨時許可供進行有關發展項目，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。鑑於擬議發展項目的規模和臨時性質，預計不會對環境、交通、景觀或排水方面有明顯不良影響。公眾意見方面，上述的部門意見和規劃評估也適用。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路，或有車輛以倒車方式進出公共道路；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯存活動；
- (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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年四月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)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(即在二零一七年四月十五日或之前)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) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把有關地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/788 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2631 號餘段
關設臨時混凝土配料廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/788A 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時混凝土配料廠(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能就他對這宗申請的意見作出令人滿意的回應。申請人須評估車輛從元朗公路北面的山下路離開申請地點運送混凝土往元朗市的交通情況，此外，申請人並沒有提出理據支持為何不設上落貨區供運載廢物的車輛使用。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為距離申請地點範圍不足 100 米之處建有住宅單位，而擬建混凝土配料廠運作時或會產生塵埃，造成滋擾。此外，擬建混凝土配料廠會令路上有大量重型車輛往來，部分會在距離最接近的住宅用途不足 50 米的朗漢道行駛。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人未有提供影像資料展示擬在申請地點周邊栽種植物的屏蔽效果，亦沒有提出其他緩解措施，減輕擬建混凝土配料廠對視覺的影響。申請地點內先前長有

一棵成齡大樹的地方，現已鋪築成硬地面，因此，從景觀角度而言，她對這宗申請略有保留；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 154 份意見書，全部基於交通、環境／噪音滋擾、視覺／景觀、排水和土地用途規劃／土地用途協調的理由，反對這宗申請。提意見人普遍關注以下問題：(i)對環境造成的滋擾及其對健康和福祉的影響(例如噪音、空氣／塵埃污染等)；(ii)區內(尤其是山下路)交通狀況惡化及其對行人安全的影響；(iii)在土地用途和視覺方面，與周邊地區不相協調；(iv)資料不足以證明對環境、視覺、景觀和排水沒有負面影響；以及(v)立下不良先例，鼓勵其他人在住宅區附近進行不可取的用途。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建混凝土配料廠或會對環境造成滋擾(包括來自混凝土攪拌車的滋擾)，而且與周邊用途並非完全協調。混凝土配料廠屬易生塵埃的用途，也是噪音來源，理應盡量遠離住宅發展項目。環保署署長不支持這宗申請，因為擬建混凝土配料廠運作時或會產生塵埃，對附近的住宅單位造成滋擾，也會給與最接近的住宅用途相距不足 50 米的通道帶來龐大交通量，就環境而言，情況並不理想。申請人未能證明混凝土配料廠運作和混凝土攪拌車排放的廢氣對附近易受影響用途的空氣質素所造成的影響是可接受的。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展對周邊地區的交通不會造成負面影響。關於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 申請人未能證明擬議的發展不會對位於毗連的「鄉村式發展」地帶和「住宅(丁類)」地帶及各通道沿路易受影響用途的環境造成負面影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/794 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1415 號餘段、第 1416 號餘段、第 1426 號(部分)及第 1427 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放全新電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/794 號)

簡介和提問部分

148. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放全新電子產品(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西面有易受影響設施(即住宅構築物)，並預料會有環境滋擾。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予以容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並沒有衝突。雖然該區的土地用途現正根據《元朗南房屋用地規劃及工程研究》進行檢討，但是該研究尚未完成，而以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該區的長遠發展。有關「未決定用途」地帶主要由露天貯物場、貨倉及工場所佔用，而該發展與在有關「未決定用途」地帶內的周圍的用途亦非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是在過往三年，當局並沒有收到有關申請地點環境方面的投訴。為了回應環保署署長的關注，建議施加規劃許可附帶條件，以盡量減低該臨時用途可能產生的環境滋擾。小組委員會已批准了 22 宗在申請地點附近的同類申請，批准有關申請與小組委員會先前的決定一致。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、噴灑、清洗及任何其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放電子產品；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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；
- (r) 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)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

151. 小組委員會亦同意告知申請人，要留意載於文件附錄 IV 的指引性質的條款。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/795 擬在劃為「未決定用途」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗
山下村第 119 約地段第 1439 號(部分)及
第 1440 號 A 分段(部分)
臨時露天存放建築材料及回收物料
(包括金屬、紙張及塑膠物品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/795 號)

簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料及回收物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為西南面有易受影響設施(即住宅構築物)，並預料會有環境滋擾。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[黎庭康先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予以容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並沒有衝突。雖然

該區的土地用途現正根據《元朗南房屋用地規劃及工程研究》進行檢討，但是該研究尚未完成，而以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該區的長遠發展。由於申請地點大部分的地方(約 98.2%)位於第 1 類地區，因此這宗申請大致上符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)；申請人已提交相關建議，以證明擬議的用途不會造成負面影響；相關政府部門的技術關注，可以透過落實規劃許可附帶條件來回應；以及申請地點涉及先前四宗獲批准作相同用途的申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是在過往三年，當局並沒有收到有關申請地點環境方面的投訴。為了回應環保署署長的關注，建議透過規劃許可附帶條件來盡量減低該臨時用途可能產生的環境滋擾。小組委員會已批准了 100 宗在同一「未決定用途」地帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點西北部的露天貯物，不可佔侵毗連的「鄉村式發展」地帶；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸及任何其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，提交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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 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二十六日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十月十五日或之前)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六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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；
- (q) 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)、(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。」

155. 小組委員會亦同意告知申請人，要留意載於文件附錄 VI 的指引性質的條款。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/796 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)及第 1259 號(部分)
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/796 號)

簡介和提問部分

156. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉以存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西北面有易受影響設施(即住宅構築物)，並預料會有環境滋擾。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予以容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並沒有衝突。雖然該區的土地用途現正根據《元朗南房屋用地規劃及工程研究》進行檢討，但是該研究尚未完成，而以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該區的長遠發展。有關「未決定用途」地帶主要由露天貯物／貯物

場、貨倉及工場所佔用，而該發展與在有關「未決定用途」地帶內的周圍的用途並非不相協調。為了回應環保署署長的關注，建議透過規劃許可附帶條件來盡量減低該臨時用途可能產生的環境滋擾。小組委員會已批准了 57 宗在申請地點附近的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

157. 區裕倫先生在回應主席的提問時，確定環保署署長在過往三年並沒有收到關於申請地點環境方面的投訴。

商議部分

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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維修、拆卸、噴灑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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點內所有現有的樹木及栽種的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)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(即在二零一七年四月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)、(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。」

159. 小組委員會亦同意告知申請人，要留意載於文件附錄 IV 的指引性質的條款。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/797 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 1258 號(部分)及
第 1267 號(部分)
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/797 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉以存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西北面有易受影響設施(即住宅構築物)，並預料會有環境滋擾。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自一名區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，但沒有提供理由。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予以容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並沒有衝突。雖然該區的土地用途現正根據《元朗南房屋用地規劃及工程研究》進行檢討，但是該研究尚未完成，而以臨時性質批准這宗申請不會妨礙該區的長遠發展。有關「未決定用途」地帶主要由露天貯物／貯物場、貨倉及工場所佔用，而該發展與在有關「未決定用途」地帶內的周圍的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是當局在過往三年並沒有收到有關申請地點環境方面的投訴。為了回應環保署署長的關注，建議透過規劃許可附帶條件來盡量減低該臨時用途可能產生的環境滋擾。小組委員會已批准了 59 宗在申請地點附近的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年七月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；

- (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維修、拆卸、噴灑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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點內所有現有的樹木及栽種的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年一月十五日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、或(k)項的任何一項，現時批給的許可即

會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/222 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗第 116 約地段第 4542 號 A 分段第 1 小分段 A 分段(部分)及第 4542 號 A 分段第 2 小分段(部分)大旗嶺 660 號地下經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/222 號)

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營食肆；
- (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，當局接獲一份由蝶翠峰業主委員會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，並詢問擬議食肆的性質及環境影響評估方面的詳細資料。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 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。儘管擬議食肆並不完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但可提供一些飲食設施以滿足鄰近地區的需要。擬議食肆獲批給規劃許可，不會影響「住宅(乙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議食肆規模細小，與住宅為主並混合一些商業用途的四周環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的評估亦適用。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年七月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

「在展開有關發展前，提交並落實消防裝置及滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 59

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/774-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界元朗白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、第 1295 號(部分)、第 1298 號(部分)、第 1301 號(部分)、第 1302 號、第 1303 號、第 1304 號(部分)、第 1305 號(部分)、第 1306 號(部分)及第 1307 號

168. 秘書報告，這宗申請於二零一六年一月八日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批給有附帶條件的規劃許可，當中規劃許可附帶條件(f)要求申請人提交美化環境及保護樹木建議，而附帶條件(h)則要求申請人提交消防裝置建議。上述規劃許可附帶條件的履行期限為二零一六年七月八日。

169. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零一六年六月二十四日，即規劃許可附帶條件(f)及(h)的指定期限屆滿前九個工作日，收到延長履行規劃許可附帶條件(f)及(h)的期限三個月的申請。於同一日，申請人亦提交了一份美化環境建議，以履行規劃許可附帶條件(f)。於二零一六年七月十一日，在向委員派發議程後，規劃署屯門及元朗西規劃專員告知，申請人的美化環境建議已獲接納，因此附帶條件(f)已獲履行。

170. 儘管有上述的情況，小組委員會建議不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(h)的期限已於二零一六年七月八日屆滿，而有關申請的規劃許可亦已停止生效，並已於同日撤銷。有關文件已呈交席上，供委員參閱。

171. 委員同意，小組委員會無法考慮該第 16A 條申請，因為該規劃許可可在小組委員會進行考慮時已不復存在。

[閉門會議]

172. 此部分以機密形式記錄。

173. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。