

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年九月十四日下午二時三十分舉行的
第 564 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

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
林秀生先生

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

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

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八月二十六日
第 563 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」)二零一六年八月二十六日第 563 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。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/7 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於下白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」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/YL-PN/7A 號)

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應各政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已就各政府部門提出的意見提交回應。

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

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-PC/11

擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
坪洲露坪街坪洲渡輪碼頭天台商店編號 PCR
經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/11 號)

5. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年八月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

[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 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/41 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)3」地帶的新界西貢坑口永隆路 30 號第 238 約地段第 540 號的建築物高度限制(由 9 米放寬至 11.2 米)，以作准許的屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/41 號)

7. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 為梁黃顧公司的董事；以及

廖凌康先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來。

8. 由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他應在討論此議項時暫時離席。此外，由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬建築物高度限制(由 9 米放寬至 11.2 米)，以作准許的屋宇發展；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為，擬闢

設的上落客貨處不符合《香港規劃標準與準則》的規定，而增加樓底高度須有充分理據支持；

- (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」)一共收到四份反對這宗申請的公眾意見書，分別由檳榔灣村關注組、Tung Sum Lung 關注組及兩名個別人士提交。他們的主要反對理由是批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例；擬議的發展可能會破壞「風水」；擬議的發展會阻擋附近的景觀，對排水及生態有負面影響，影響環境及造成噪音和空氣污染，以及會涉及砍伐樹木。西貢民政事務專員並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。建築物高度的擬議增幅輕微和屬技術性質，不會令申請地點的發展密度進一步增加或影響該區的視覺通透度。闢設地下停車場的建議不但有降低絕對建築物高度的設計優點，並可讓申請地點南部增添綠化設施，在建築物高度及規模方面與四周環境亦非不相協調。至於建築署總建築師／管理統籌分處 2 所關注的問題，擬議方案的平均樓底高度約為 3.7 米，與附近其他同類的低矮發展項目相若。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，上述評估亦相關。

10. 主席詢問擬議建築物的高度為何。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，該建築物(連地庫開敞式停車間在內)的高度為 11.2 米，而地面以上的高度為 7.6 米。

11. 王先生回應一名委員的詢問時闡釋，現有建築物的高度為主水平基準上 89.46 米，而擬議建築物的高度將為主水平基準上 87.9 米，即下調 1.56 米。

12. 王先生回應另一名委員的詢問時表示，申請人會拆卸申請地點現有的建築物，另建一座新建築物。

商議部分

13. 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。這項規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止；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：

「(a) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

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

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

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/70 擬在劃為「自然保育區」地帶的新界西貢南圍的政府土地關設公用事業設施裝置(掛柱式變壓器、電線桿、架空及地底電纜)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HH/70 號)

15. 秘書報告，文件替代頁(文件英文本的第 6 頁和附錄 III 第 2 頁)已於二零一六年九月九日發送各委員。該兩頁替代頁加入了環境保護署署長的意見。

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

- 黎庭康先生 }
廖凌康先生 } 目前與中電公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長。該協會曾獲中電公司贊助。

17. 黎庭康先生和廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他們在會議討論此議項時暫時離席。李美辰女士涉及的是間接利益，故小組委員會同意她可留在席上。

[黎庭康先生和廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(掛柱式變壓器、電線桿、架空及地底電纜)，以及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，因為申請地點旁邊的成齡樹或會受到擬議的架空電纜影響；
- (d) 在兩次法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自一名區議員和一名個別人士，他們表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的架空電纜和相關構築物，是確保南圍地區現時和日後的居民獲得可靠的電力供應所必需的裝置。以擬議發展項目的規模而言，預期不會對周邊地區的生態、環境、土力、排水和交通造成負面影響。規劃署建議加入一項規劃

許可附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議，以解決總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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九月十四日止；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：

「 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

21. 主席亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

[黎庭康先生和廖凌康先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/521 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔九龍坑第 9 約地段第 313 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/521 號)

22. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就提交污水渠接駁圖及同意書預備進一步資料，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。

23. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永堅先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/581 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界大埔放馬莆毗連第 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/581A 號)

簡介和提問部分

24. 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) 擬經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(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(下稱「城規會」)收到合共 11 份由多名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是有關申請會對交通和居住環境造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請的發展屬臨時性質，而且申請地點並無已計劃的道路改善工程。此外，批准這宗申請不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。雖然申請地點位於集水區內，但由於申請地點附近已鋪設公共污水渠，申請人可把食肆的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至有關的污水收集系統。至於公眾的反對意見，上述評估亦相關。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於星期一至日晚上十一時至早上十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點豎設任何永久構築物或構築物支架；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；

- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，提交污水渠接駁建議，而有關建議必須符合水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(即在二零一七年六月十四日或之前)，落實污水渠接駁建議，而落實情況必須符合水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(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，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；
- (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。」

27. 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 9 至 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/582 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村麻布尾村第 8 約地段第 892 號 B 分段第 1 小分段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/583 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔麻布尾村第 8 約地段第 892 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/584 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔麻布尾村第 8 約地段第 892 號 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-LT/582 至 584 號)

28. 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，三個申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

29. 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) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署

署長」)不支持這些申請，因為申請地點復耕潛力高。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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到兩份分別由創建香港和一名個別人士提交的公眾意見書。他們反對這幾宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及批准申請會令優質的農地減少、對景觀和環境造成不良影響、立下不良先例，以及對安全構成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持這三宗申請，但擬議的發展大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻布尾村的「鄉村範圍」內；以及擬議的發展可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。申請地點位於現有的村屋旁邊，且是先前三宗獲批許可的小型屋宇規劃申請所涉的地點。該三宗申請的申請人與現在這三宗申請的申請人相同。自小組委員會在二零一一年批准先前該三宗申請以來，規劃情況沒有改變。對於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

30. 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查詢，表示擬議的公共污水收集系統預計於二零一六年年年底落成。

商議部分

31. 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。有關的規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止；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。每宗規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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；
- (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；以及
- (d) 實施保護措施，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。」

32. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/588 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔新屋仔村第 19 約地段第 76 號 B 分段、第 76 號 C 分段及第 76 號 D 分段
興建三幢屋宇(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/NE-LT/588 號)

簡介和提問部分

33. 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) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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(下稱「城規會」)收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請。反對理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會令農地流失，以及對環境及消防安全造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議的發展大致符合「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% 在新屋仔、鍾屋村、放馬莆及塘面村的「鄉村範圍」內；以及擬議的發展可接駁到該區現有的污水收集系統。申請地點四周被現有村屋包圍，可視為一項騰空發展。此外，申請地點是先前一宗獲批許可的申請所涉的地點，該申請由同一申請人提交，申請用途亦相同。自小組委員會於二零一二年批准先前的申請以來，規劃情況並沒有改變。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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。有關的規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止；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：

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

- (b) 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；以及
- (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。」

36. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/585 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔
大美督村第 28 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-TK/585 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 10 段和附錄 IV。相關的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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份分別來自世界自然基金會香港分會(該會提交了兩份意見書)、創建香港及一個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。反對理由主要是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展會影響現有景觀；「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地；以及申請人未有提交影響評估報告；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。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點有部分地方已鋪築硬地面，沒有茂密的植被。擬議的發展大致符合「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超過 50% 位於有關鄉村的「鄉村範圍」內。申請地點附近有公共污水渠，而申請人已提交污水渠接駁建議書，並承諾把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠。申請地點非常接近現有村落及村屋／獲批准小型屋宇的用地(大致上已發展為現有鄉村的擴展部分)。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止；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：

- 「(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；以及
- (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。」

40. 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]

A/NE-TK/587 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔
大美督第 28 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-TK/587 號)

41. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應相關政府部門所關注的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

42. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/582 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的新界粉嶺第 83 約地段第 2122 號餘段(部分)和第 1671 號及第 51 約和第 83 約的毗連政府土地開設學校(國際學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/582 號)

43. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)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兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 - 現時與雅邦公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 - 現時與馬海良棟公司和雅邦公司有業務往來

44. 由於符展成先生和黎慧雯女士均沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

45. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應各政府部門提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括更新的樹木評估報告、經修訂的排污影響評估，以及噪音影響評估報告。

46. 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，小組委員會已給予兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是

申請人第三次要求延期，而小組委員會已給予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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/600 擬在劃為「農業」地帶的
新界粉嶺簡頭村第76約地段第1584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/600號)

簡介和提問部分

47. 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 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可用作植物苗圃或溫室。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」)收到六份公眾意見書。一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見；而創建香港、環保觸覺和一名個別人士則反對這宗申請，理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點應保留作農業用途；申請人沒有提交相關的環境和技術評估以支持這宗申請；以及批准這宗申請會為

區內同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，簡頭村的原居村民代表和居民代表支持這宗申請；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但擬議發展大致符合「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% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。申請地點十分接近簡頭村現時的鄉村中心區，附近亦有一些獲批准興建的小型屋宇會相繼落成。至於公眾對這宗申請的負面意見，上述評估亦相關。

48. 一名委員詢問該區獲批准興建的小型屋宇的發展進度。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，地政總署正在處理申請地點附近在二零一二年至二零一六年間取得規劃許可的小型屋宇的批地申請，而在臨時準則生效前已取得規劃許可的小型屋宇已經落成。至於在二零一一年獲批的申請編號 A/NE-LYT/436，地政總署已批准相關的小型屋宇批地申請。

商議部分

49. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年九月十四日止；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：

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

50. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/4 在劃為「綠化地帶」的新界打鼓嶺
松園下第78約地段第410號B分段餘段
經營臨時食堂及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKLN/4號)

簡介和提問部分

51. 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) 有關的臨時食堂及附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而世界自然基金會香港分會和一名個別人士對這宗申請表示關注／反對，主要理由是這宗申請所涉的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；這宗規劃申請提交前景觀已出現改變；以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，當區的北區區議員、打鼓嶺區鄉事委員會副主席和松園下的原居民代表支持這宗申請，主要

理由是這宗申請中的食堂有助應付蓮塘／香園圍口岸項目的建築工人的膳食需要；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時食堂及附屬辦公室可予容忍三年。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。有關發展與周邊的環境並非不協調，預料不會對景觀資源造成嚴重的負面影響。至於對這宗申請表示反對／關注的公眾意見，上述評估亦相關。

52. 一名委員查詢擬議發展設置污水處理設施的事宜。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，申請人建議採用化糞池。由於有關發展規模細小，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，但認為須就化糞池和滲水井系統及／或污水處理設施的設計和設置，在規劃許可施加相關的附帶條件。

53. 一名委員注意到航攝照片顯示的現有道路路線與分區計劃大綱圖的用途地帶有出入。鄧先生回應說，該道路路線是擴闊後的蓮麻坑路的一部分和蓮塘／香園圍口岸的巡邏通路。主席補充說，這些道路與該口岸項目相關，並已根據《道路(工程、使用及補償)條例》批准，以及當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。當蓮塘／香園圍口岸項目完工後，當局便會修改分區計劃大綱圖，以反映最新的道路路線。

54. 鄧先生回應一名委員的查詢，表示申請地點是一塊私人土地。根據地契，申請地點只可作農業用途。因此，申請人將須向地政總署就所申請的用途申請短期豁免書。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，由於有關地段是舊批農地，申請地點除非搭建了構築物，才須申請短期豁免書；如果獲批短期豁免書，當局會定期收取通常按市值計算的費用。

[李國祥醫生此時暫時離席。]

商議部分

55. 一名委員察悉有一份公眾意見書對有關發展會造成負面影響，以及會在「綠化地帶」內立下不良先例表示關注。這名委員認為與蓮塘／香園圍口岸項目有關的新道路路線可視為該區的規劃情況有改變。由於分區計劃大綱圖將予以修改，以反映最新的道路路線，而且有關發展不會對該區造成重大的影響，這名委員不反對這宗申請。

56. 另一名委員表示，申請地點十分接近深圳河，而米埔就在下游較遠處，並詢問是否有任何措施，確保不會有任何污水排放到河中。主席回應說，建議施加的規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實設置化糞池及滲水井系統及／或污水處理設施的建議，從而解決受關注的污水排放問題。他提到申請地點與河流相距超過 30 米，當申請人履行有關的規劃許可附帶條件時，環保署署長便會評估附近水道(包括深圳河)可能受到的影響。環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生補充說，會告知申請人所設置的污水處理設施須符合《水污染管制條例》的規定，並須就排放任何經處理的流出物向環保署申領牌照。小組委員會備悉，規劃許可已加入一項指引性質的條款，提醒申請人須遵循相關的專業守則，並同意修訂該條款，以提醒申請人亦須遵守《水污染管制條例》的規定。

57. 一名委員察悉所申請的用途已在運作，並質疑所建議的規劃許可附帶條件會否奏效。主席回應說，如果發現任何違反規劃許可附帶條件的情況，相關部門會採取所需的行動。

58. 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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於周日下午三時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、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現有的邊界圍欄；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，提交化糞池及滲水井系統及／或污水處理設施的設計，而有關設計必須符合環境保護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(即在二零一七年六月十四日或之前)，設置

化糞池及滲水井系統及／或污水處理設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (l) 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；
- (m) 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)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 III 所載包括以下修訂的指引性質的條款：

「(j) …… 遵循《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，並須由認可人士妥為認證，亦須符合《水污染管制條例》的規定。」

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

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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/28 為批給在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水燕崗第 92 約地段第 744 號及第 749 號作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場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/KTN/28 號)

60. 侯智恒博士就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一幢屋宇。由於從侯博士擁有的屋宇不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

61. 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：

[伍穎梅女士此時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時工業及建築材料貨倉及附屬工場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。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，申請地點位於古洞北及粉嶺北兩個新發展區(下稱「兩個新發展區」)的第一階段工程所涉的範圍內。由於兩個新發展區的發展項目暫定於二零一八年展開工地平整及基礎設施工程(有待進一步檢討)，故建議應只批給這宗申請為期一年的許可。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期申請的用途會產生影響附近居民的環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書。兩名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。另一名北區區議員、一名燕崗村居民代表和一名個別人士則表示反對這宗申請，主要理由是申請的用途不符合該區的規劃意向；有關用途造成空氣污染和產生噪音，影響附近居民及在區內造成環境衛生問題。民政事務總署北區民政事務專員表示，燕崗的居民代表及原居民代表均反對這宗申請，因為有關發展會造成污染，影響附近居民，而申請的用途亦會影響已計劃進行的道路擴闊工程；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一年。申請地點位於古洞新發展區的第一組前期工程項目所涉的範圍內。建議就這宗申請批給為期一年的臨時規劃許可，是為了避免妨礙落實有關用途地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為申請地點先前有五宗作相同用途的申請獲得批准，而就最近期的兩宗先前規劃申請，申請人已履行所有規劃許可附帶條件。此外，自批給先前的臨時規劃許可以來，申請地點的規劃情況並無重大更改，周邊地區的土地用途也沒有重大更改。至於環保署署長所關注的問題，可按建議在規劃許可加入相關的附帶條件來處理。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

[李國祥醫生此時返回席上。]

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 鑑於兩個新發展區的發展項目尚未確定何時展開，主席建議可考慮批給為期三年(而非如文件建議批給一年)的規劃許可。委員表示同意。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生證

實，即使批給為期三年的規劃許可，亦不會擾亂收地計劃。小組委員會亦同意應在規劃許可加入一項指引性質的條款，提醒申請人，古洞北及粉嶺北兩個新發展區的第一階段工程可能會在臨時規劃許可屆滿前隨時展開，屆時申請地點的土地可能會被收回。

64. 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，由二零一六年十一月十九日至二零一九年十一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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) 在規劃許可有效期內，申請人須時刻妥善保養現有的排水設施(不論這些設施是在有關地段範圍之內還是之外)，如發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理所有現有樹木，使之保持健康狀況；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年二月十八日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年五月十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

65. 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，以及下列條款：

- 「(k) 古洞北及粉嶺北兩個新發展區的第一階段工程可能會在臨時規劃許可屆滿前隨時展開，屆時申請地點的土地可能會被收回。」

[黎庭康先生此時暫時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

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

66. 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」)的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。香港盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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四家公司。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、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長。該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

67. 小組委員會得悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士已離席。由於符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。李美辰女士所涉及的是間接利益，而侯智恒博士則沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

68. 小組委員會得悉申請人於二零一六年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應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。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料回應政府部門意見。

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

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/705 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/705A 號)

70. 秘書報告，申請地點位於錦田南地區。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司明崇發展有限公司(下稱「明崇公司」)提交。香港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一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司有業務往來。她的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇； |
| 廖凌康先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學僱員。該大學曾接受恒基公司主席一名家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員。該大學曾接受恒基公司主席一名家人的捐獻； |

- 李國祥醫生 — 為香港理工大學司庫。該大學曾接受恒基公司贊助；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長。該協會曾接受恒基公司贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員。該機構曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

71. 小組委員會得悉，梁慶豐先生因事未能出席會議。小組委員會亦得悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。鄒桂昌教授、李國祥醫生、李美辰女士和袁家達先生所涉及的是間接利益，故小組委員會同意他們可留在席上。

72. 小組委員會得悉申請人於二零一六年八月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料回應政府部門的意見。

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

議程項目 21

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/216A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點極有潛力可復修為溫室或植物苗圃。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來自一名個別人士的意見書，表示反對申請，主要因為有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請不符合政府的新農業政策，而且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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請，但是有關發展可配合鄉村一帶和鄰近住宅發展的一些需要。因此，批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。為盡量減少可能造成的環境滋擾，

建議施加限制作業時間和車輛種類的規劃許可附帶條件。申請地點涉及一宗先前就同一申請用途提出的申請，小組委員會在二零一四年批准該宗申請，並施加了規劃許可附帶條件。今次的申請大致上與先前的申請相同。自小組委員會就先前的申請決定批給許可後，規劃情況並無重大改變。至於表示反對的公眾意見，上述的評估亦相關。

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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於下午七時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的星期一至星期六，不得於下午六時至七時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的星期日及公眾假期，不得於上午九時至十時在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養於申請地點設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V1 所載的指引性質的條款。

議程項目 22

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/339 在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號，以及第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/339 號)

78. 秘書報告，文件替代頁(文件英文本的第 13 頁)已於二零一六年九月十二日發送各委員。該替代頁載有字眼有所修訂的一些建議規劃許可附帶條件。

簡介和提問部分

79. 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) 所關設的臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)連附屬辦公室(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，因為申請地點附近有易受影響的用途，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。所申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。有關發展亦符合有關「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（城規會規劃指引編號 13E）的規定，因為大部分相關的政府部門大致上沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，而且規劃該署亦建議在規劃許可加入相關的附帶條件，解決環保署署長關注的問題。

[黎庭康先生此時返回席上。]

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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於星期一至星期六的晚上十一時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期的下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理及工場活動（包括貨櫃和車輛維修）；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (e) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

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

屯門及元朗西區

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/311 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段興建分層住宅，以及略為放寬地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/311A 號)

83. 秘書報告，劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光測量師行」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為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	}	目前與景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		

廖凌康先生 — 目前與劉志光測量師行有業務往來。

84. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生、黎慧雯女士及廖凌康先生均沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月二十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗

申請要求延期。上一次延期後，申請人曾提交回應政府部門意見的資料及經修訂的技術評估。

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。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。由於這是第二次延期，而小組委員會前後已給予合共三個月(包括上一次延期)時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/487 在劃為「綠化地帶」的新界屯門
青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及一樓
闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或
現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/487A 號)

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年八月二十六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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上一次延期後，申請人曾提交進一步資料以回應政府部門的意見。然而，據悉申請處所已在未取得有效規劃許可的情況下翻新作靈灰安置所用途，而且處所內的靈灰龕位現正發售。

88. 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的時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1029 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗第 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/1029A 號)

89. 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，因其配偶作為股東的一間公司擁有兩幅在廈村的土地。小組委員會同意，由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩幅土地不能直接看到申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時露天存放全新車輛(私家車及輕型貨車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請地點及毗鄰地方與二零一三年十一月的一宗涉嫌非法填土個案有關。委員考慮這宗申請時，應注意「農業」地帶的規劃意向及申請地點過去涉及違例發展；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展與四周環境並不協調，而該處的大樹和植物在二零一三年至二零一五年間遭清除，景觀大受破壞。批准這宗申請會立下不良先例，助長未取得規劃許可便清理申請地點的做法，並會促使更多不協調用途滲入該「農業」地帶；以及
 - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和深灣路一帶有易受影響的設施，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲九份公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港有限公司及兩名個別人士。所有意見書均表示反對這宗申請，主要理由是申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；與鄰近一帶的鄉郊環境並不協調；不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)；不應容忍「先破壞、後建設」的做法；對白鷺的繁殖會造成不良影響；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；申請人未有提供交通影響評估；申請地點已預留作農業用途，先前在該地點作非農業用途的申請已被拒絕；這宗申請在土地資源的使用欠缺效益；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。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批准作露天貯物用途，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見。這宗申請是「先破壞、後建設」的個案，批准這宗申請會令公眾誤以為當局不會追究此等「先破壞」的行為，因而助長同類的違例發展和立下不良先例。申請的用途與申請地點所在的鄉郊環境並不協調，並會對附近居民造成環境滋擾。至於公眾的意見，上述的規劃評估亦相關。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且有政府部門提出在農業、景觀和環境方面的負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對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，也會為該「農業」地帶的其他發展申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該「農業」地帶的整體環境質素下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1043 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 3167 號 A 分段(部分)、第 3167 號 B 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3171 號餘段(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3177 號(部分)、第 3302 號(部分)、第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3313 號(部分)、第 3314 號(部分)、第 3315 號 A 分段及第 3315 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1043 號)

93. 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，因其配偶作為股東的一間公司擁有兩幅在廈村的土地。小組委員會同意，由於從黎女士配偶的公司所擁有的兩幅土地不能直接看到申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預期環境會受到滋擾。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」)沒有接獲公眾意見書。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時尚未有任何落實該地帶的規劃用途的計劃／已知意向。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的長遠規劃意向。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於適宜作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區；申請人已提交相關建議，證明申請的用途不會造成不良影響；以及相關政府部門關注的技術問題可透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及環境方面的投訴。規劃署建議在規劃許可施加相關的附帶條件，以解決環保署署長所關注的環境可能受滋擾的問題。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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，至二零一九年九月十四日止，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上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政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(即在二零一七年六月十四日或之前)落實車輛出入口建議，而落實情況必須符合路政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(即在二零一七年三月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年六月十四日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/45

擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 33 號餘段及毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-PN/45 號)

98. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年八月二十六日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/805 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗白沙村第 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 號經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/805 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬經營的臨時商店(雜貨店)(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(下稱「城規會」)會收到一份來自一名元朗區議員的反對意見書，反對理由主要是擬議發展會導致區內的行人流量有所增加，影響附近居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。由於申請地點目前並無已知的長遠發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展不大可能對周圍地方的環境、交通及排水造成重大的負面影響。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決環境可能受到滋擾的問題。由於先前批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議訂定較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述評估亦相關。

101. 就主席有關申請地點用途的查詢，高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應說，倘這宗申請獲批，申請人擬把目前的貨倉用途改為臨時雜貨店。

商議部分

102. 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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一六年十二月十四日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)，落實獲接納的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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；
- (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)、(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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

103. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YT-TYST/806 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1229 號(部分)、第 1236 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)關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/YT-TYST/806 號)

簡介和提問部分

104. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點以北及附近有易受影響設施，預計擬議發展會對其造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，與四周的用途亦並非不協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及環境方面的投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注的問題。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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露天貯物活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、清洗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，凡《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(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十二月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年六月十四日或之前)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；
- (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)、(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 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-TYST/807 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)及第 2814 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築機械及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-TYST/807 號)

簡介和提問部分

108. 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) 擬關設臨時貨倉存放建築機械及建築材料連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對其造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請用

途沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，與周邊的用途亦並非不協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及環境方面的投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長所關注的問題。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一九年九月十四日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、清洗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，凡《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木及園景種植；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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(即在二零一七年三月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年三月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年六月十四日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(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。」

111. 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和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 31

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/704-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於錦田元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)及毗連政府土地

112. 秘書報告，有關申請於二零一六年五月二十七日在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會施加附帶條件下獲得批准。各項規劃許可附帶條件中，條件(f)項涉及提交現有排水設施的狀況記錄，條件(g)項涉及落實獲接納的美化環境及保護樹木建議，而條件(h)項涉及落實獲接納的消防裝置建議。該三項附帶條件的履行期限為二零一六年八月二十七日。

113. 小組委員會備悉城市規劃委員會於二零一六年八月二十六日收到這宗延期申請，要求延長規劃許可附帶條件(f)項、(g)項及(h)項的履行期限三個月，而收到申請當天已是該三項附帶條件指定履行期限屆滿之前的最後一個工作天。由於履行該三項附帶條件的期限已於二零一六年八月二十七日屆滿，就有關申請批給的規劃許可已停止生效，並已於當日撤銷，因此建議不考慮這宗延期申請。

114. 委員同意小組委員會不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不存在。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/244-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於西貢第 214 及 244 約窩美紅棉路與西貢公路交界的政府土地

115. 秘書報告，有關申請於二零一五年七月三日在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會施加附帶條件下獲得批准。各項規劃許可附帶條件中，條件(a)項涉及提交美化環境建議、條件(b)項涉及落實美化環境建議、條件(c)項涉及提交消防裝置及滅火水源建議，以及條件(d)項涉及落實消防裝置建議和提供滅火水源。該四項附帶條件的履行期限為二零一六年九月三日。

116. 小組委員會備悉城市規劃委員會於二零一六年八月三十一日收到這宗延期申請，要求延長規劃許可附帶條件(a)項至(d)項的履行期限三個月，而收到申請當天是該四項附帶條件指定履行期限屆滿之前三個工作天。由於履行該四項附帶條件的期限已於二零一六年九月三日屆滿，就有關申請批給的規劃許可已停止生效，並已於當日撤銷，因此建議不考慮這宗延期申請。

117. 委員同意小組委員會不可能考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮這宗申請之時，批給的規劃許可已不存在。

118. 餘無別事，會議於下午四時結束。