

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年十月十四日下午二時三十分舉行的
第 566 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

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

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

環境保護署首席環境保護主任(市區評估)
黃偉恩先生

地政總署助理署長／區域 3
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

侯智恒博士

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
施婉寧女士

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九月三十日 第 565 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」)二零一六年九月三十日第 565 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/MOS/4 申請修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖
編號 S/MOS/22》，把位於新界馬鞍山泥涌
第 167 約的多個地段及毗連政府土地的
申請地點由「其他指定用途」註明
「教育及康樂發展」地帶、「政府、機構或社區」
地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方
改劃為「住宅(丙類)4」地帶、
「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/MOS/4 號)

3. 秘書報告，這宗申請由集來有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。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」)和英環香港有限公司(下稱「英環公

司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來；
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」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來；以及
李美辰女士	—	為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助。

4. 小組委員會備悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎慧雯女士和侯智恒博士因事未能出席會議，而符展成先生及伍穎梅女士尚未到席。小組委員會同意李美辰女士並不涉及直接利益，故她可留在席上。由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應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

員會已給予申請人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。

[鄒桂昌教授及符展成先生此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/7

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於新界古洞南第 100 約地段第 1263 號餘段(部分)、第 1271 號、第 1273 號、第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、第 1278 號、第 1280 號、第 1281 號、第 1282 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1285 號、第 1286 號、第 1287 號、第 1289 號、第 1290 號、第 1291 號、第 1292 號、第 1293 號、第 1294 號、第 1295 號、第 1296 號、第 1299 號、第 1300 號、第 1301 號、第 1303 號、第 1304 號、第 1305 號、第 1306 號、第 1307 號、第 1308 號、第 1309 號、第 1310 號、第 1311 號、第 1312 號、第 1313 號、第 1314 號 A 分段、第 1314 號餘段、第 1316 號、第 1317 號、第 1318 號、第 1319 號(部分)、第 1321 號、第 1322 號、第 1330 號(部分)、第 1338 號餘段(部分)、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1345 號 A 分段、第 1345 號 B 分段、第 1345 號 C 分段、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號、第 1357 號、

第 1358 號餘段、第 1362 號餘段(部分)、
第 1363 號、第 1364 號餘段(部分)、
第 1369 號餘段、第 1370 號餘段、
第 1378 號餘段(部分)、
第 1379 號餘段(部分)、第 1730 號、
第 1794 號和第 108 約地段第 1 號及
第 2 號(部分)及毗連政府土地的申請地點由
「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/7C 號)

7. 秘書報告，這宗申請由萊特發展有限公司提交，該公司與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關連。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和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三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與恒基公司、英環公司、艾奕康公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司、英環公司和艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 目前與恒基公司有業務往來； |
| 梁慶豐先生 | — 為香港大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |
| 李國祥醫生 | — 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司贊助； |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會以往曾接受新鴻基公司的贊助；

- 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獻；以及

- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎慧雯女士和侯智恒博士因事未能出席會議，並同意梁慶豐先生、鄒桂昌教授、李國祥醫生、李美辰女士及袁家達先生只涉及間接利益，故他們可留在席上。由於符展成先生及廖凌康先生涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間完成生態檢討報告包括為期至少四個月的潮濕季節生態調查，以回應漁農自然護理署所提出的意見。申請人已展開該項生態調查。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已於二零一六年七月二十五日提交經修訂的排污影響評估及環境評估、擬議路口改善工程的圖則，以及就交通影響評估內的每年交通增長比率進行敏感度檢查的結果。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給予申請人兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第四次延期，而小組委員會已合共給予八個月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。

[伍穎梅女士此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年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/I-PC/10 在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
新界坪洲露坪街坪洲渡輪碼頭商店編號 PC2
經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/10A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[梁慶豐先生此時到席。]

(b) 經營的食肆；

(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」)沒有收到公眾意見書；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的食肆規模小，而且是為渡輪乘客和渡輪碼頭及海旁一帶的遊客服務，所以與碼頭用途並非不協調。該食肆與渡輪碼頭的主要出入口和等候區分開，不大可能會干擾碼頭運作和碼頭內的乘客流通。相關政府部門對這宗

申請沒有負面意見或不表反對，而且預期有關發展不會對周邊地區的交通、環境和基礎設施造成嚴重的負面影響。由於先前由同一申請人提交作同一用途的申請，因申請人未能履行關於設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行相關條件的進度。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月十四日或之前)，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。蕭先生此時離席。]

[副主席此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6 至 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/81 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 86 號 B 分段、第 87 號餘段、
第 88 號餘段及第 89 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/82 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 78 號餘段、第 79 號 A 分段、
第 83 號餘段、第 84 號、第 85 號及第 86 號
A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/83 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 52 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/84 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 78 號 A 分段及第 79 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/85 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 53 號餘段及第 55 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/86 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 57 號餘段及第 60 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/87 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 64 號 B 分段、第 65 號 A 分段
及第 67 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/88 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 60 號 A 分段及第 61 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/89 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 60 號 D 分段、第 61 號
C 分段、第 62 號 A 分段及第 64 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/90 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 61 號餘段、第 63 號 A 分段、
第 64 號餘段及第 65 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/91 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 81 號 B 分段及第 82 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/92 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘
第 292 約地段第 50 號 C 分段及第 51 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/81 至 92A 號)

15. 小組委員會備悉，這 12 宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，12 個申請地點十分接近，在申請人提交申請時都是位於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》上同一「非指定用途」地區內。小組委員會同意可一併考慮這 12 宗申請的延期要求。

16. 小組委員會備悉申請人於二零一六年九月二十三日要求延期兩個月才考慮有關申請，讓他們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有關申請要求延期。

17. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這 12 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 12 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 12 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。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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、容伯煬先生和劉振謙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/NE-FTA/159 擬在劃為「農業」地帶的新界上水沙嶺第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號 F 分段(部分)、第 563 號(部分)及第 564 號 B 分段(部分)臨時停泊待售貨櫃車拖頭及拖架連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/159A 號)

簡介和提問部分

18. 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) 擬臨時停泊待售貨櫃車拖頭及拖架連附屬辦公室，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，主要意見撮述如下：

- (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有道路接達，並有用水供應，而且具復耕潛力；
 - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。一九九一年的航攝照片顯示，申請地點大部分地方為魚塘，後來有人在該處進行填土／填塘、傾倒廢料和平整土地，規劃事務監督曾於一九九四年採取執管行動。批准這宗申請會鼓勵同類申請，在未取得規劃許可之前便破壞景觀資源，令景觀資源及特色逐步消失。此外，申請人提交的美化環境建議不可接受；
 - (iv) 警務處處長對這宗申請表示關注，因為申請地點位於交通繁忙的文錦渡路一帶，倘有車輛在路上減慢速度，很可能會令此路和毗鄰道路網出現交通擠塞。貨車或重型貨車駛入申請地點也可能會影響交通或令其他車輛越過對面行車線扒頭，因而危及公眾安全；以及
 - (v) 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」)共接獲 139 份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。由沙嶺村居民福利會提交的一份公眾意見書，附有 138 個當區村民的簽名，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；對交通有負面影響，並會導致水浸問題；以及進行土地平整工程和非法傾倒廢料前須取得土地擁有人的同意。「祖堂」的後裔提交了兩份公眾意見書，對這宗申請表示反對或提出關注事

項，因為申請人未有取得土地擁有人的同意。其餘 134 份公眾意見書分別由創建香港有限公司、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司及個別人士提交，對這宗申請表示反對或提出關注事項，理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；會失去農地和須清除植物，並會對小孩和長者構成道路安全風險；對環境、交通、生態和景觀會造成負面影響，並有基建容量問題；與四周的鄉郊環境不相協調；所提交的資料或評估不足以支持這宗申請；以及會為同類申請立下不良先例；

- (e) 據北區民政事務專員轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及新屋嶺的原居民代表及居民代表均反對這宗申請，理由主要是交通問題和道路安全風險。沙嶺村居民福利會提交了附有 138 個當區村民簽名的意見書，表示反對這宗申請，內容與其中一份公眾意見書相同。當區的北區區議員對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 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。所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合有關「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)，因為擬議發展與四周饒富鄉郊特色的土地用途並不協調；申請地點先前沒有獲批給任何規劃許可；以及政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士對這宗申請亦提出反對。申請人未能證明擬議發展不會對四周地區的環境和景觀造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令該區整體的環境和景觀質素下降。涉及申請地點附近的同類而被拒絕的申請，其狀況與這宗申請的相若。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「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) 這宗申請不符合有關「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)，因為擬議發展與四周饒富鄉郊特色的土地用途並不協調；申請地點先前沒有獲批給任何規劃許可；以及政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對四周地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/163 擬在劃為「農業」地帶的新界上水沙嶺
文錦渡路和沙嶺路交界的政府土地
闢設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/163 號)

21. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，而奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與土木工程拓展署有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

22. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生和黎庭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。

23. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

24. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/29 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界粉嶺小坑新村第 83 約地段第 242 號 B 分段、第 242 號餘段(部分)、第 243 號 C 分段及第 243 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/29 號)

25. 小組委員會備悉文件替代頁(文件英文本第 4 頁)已呈交席上。該替代頁載有經修訂的第 10.1.1(b)段。

簡介和提問部分

26. 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) 擬議臨時露天存放建築材料(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要政府部門的意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
 - (ii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動十分活躍，申請地點有潛力作農業用途，例如植物苗圃；
 - (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保留。申請地點和毗鄰地方的植物已被清除。批准申

請會立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可之前清除植物，因而對區內的景觀資源造成不良影響。批准申請可能會產生漣漪效應，令該區的鄉郊農地景觀特色逐漸改變和質素下降；以及

- (iv) 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，城市規劃委員會共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申請沒有意見。其餘三份意見書由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交。他們反對申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向；應保留申請地點作農業用途和發展小型屋宇之用；在申請人提出規劃申請之前，申請地點已涉及「先破壞」的活動；以及批准申請會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員表示，龍躍頭三名原居民代表其中一人和龍躍頭的居民代表反對這宗申請，主要理由是擬議用途會對交通造成不良影響，會產生火警風險，以及會影響鄉郊地區的寧靜環境。粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭其餘兩名原居民代表和小坑新村的居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人未能證明有需要使用面積達 1 340 平方米的申請地點存放用作興建兩幢小型屋宇的建築物料。此外，申請人亦未有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離這兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃事務監督正就申請地點的填土活動採取執管行動。若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可之前清除植物和進

行填土。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《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)，因為擬議的發展與周邊富鄉郊特色的土地用途不協調；申請地點先前從未獲批給規劃許可作同類的露天貯物用途，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；以及政府部門提出負面意見，區內人士亦反對申請。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令該區整體的環境質素下降。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合恐龍坑區的「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。「鄉村式發展」地帶的規劃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。申請書未能提出有力的規劃理據，以支持偏離這兩個地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《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)，因為擬議的發展與周邊富鄉郊特色的土地用途不協調；申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請；以及政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/124 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角大塘湖村
第 46 約地段第 50 號 D 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/124 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有道路接達，並有用水供應，可用作植物苗圃或溫室。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」)共收到三份公眾意見書。一名北區區議員提交了一份公眾意見書，表示支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。一名個別人士就這宗申請提出關注，理由主要是擬

議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。據北區民政事務專員轉達，大塘湖的原居民代表支持這宗申請，而沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員及大塘湖的居民代表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。擬議的發展不符合「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宗申請。然而，申請地點位於大塘湖村東面邊緣，擬建的小型屋宇與該區主要為村屋、樹羣和休耕農地的鄉郊風貌並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就「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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大塘湖村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但卻可應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點十分接近村落，四周有已落成和處於不同施工階段的小型屋宇。就此而言，這宗申請可視為在尚餘空間進行的騰空發展。二零零二年至二零一六年間，小組委員會批准過同一「農業」地帶鄰近申請地點的 14 宗同類申請。關於負面的公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

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十月十四日止；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，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

(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。」

32. 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 22 至 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/543 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪洋村
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)

A/NE-TKL/544 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪洋村
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)

A/NE-TKL/545 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪洋村
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)

A/NE-TKL/546 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪洋村
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/543至546A號)

33. 小組委員會備悉，這四宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意一併考慮這四宗申請。

34. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此四個議項申報利益，因其父親在坪輦與他人共同擁有兩幅土地。由

於黎庭康先生的父親所擁有的物業不是直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在四個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為申請地點有路可達，並有水源，具復耕潛力。其他相關的政府部門對這四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，城市規劃委員會就這四宗申請各收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這四宗申請，因為可為村民帶來方便。上水區鄉事委員會主席表示對這些申請沒有意見。其餘兩份公眾意見書來自創建香港有限公司和一名個別人士，表示反對這四宗申請，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；以及擬建小型屋宇並非為滿足申請人的住屋需要；
- (e) 北區民政事務專員表示，在四名原居民代表中，一名原居民代表對這四宗申請不表反對，惟申請人必須是坪洋村的原居民。另一名原居民代表與坪洋村的居民代表支持這四宗申請。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區的北區區議員及另一名原居民代表則對這四宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這四宗申請。擬議的發展不符合「農

業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這四宗申請。申請地點大部分地方長滿雜草和灌木，與東北面的坪洋村「鄉村式發展」地帶相距 80 多米，兩者之間建有一些村屋。擬建的小型屋宇與四周的鄉郊環境並非不協調。四周主要為村屋和休耕農地，西面是露天貯物場，南面較遠處是貨倉。就「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」)而言，擬議小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50% 位於在坪洋村的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶的土地雖不足以應付日後所有的小型屋宇需求，但卻可應付尚未處理的小型屋宇申請。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。在二零零一年至二零一三年間，申請地點附近曾有 10 宗同類申請獲批准，當中有些個案位於申請地點北面 and 東面較接近鄉村中心區的地方。對於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生根據文件圖 A-2a，回應一名委員的提問，表示在這四個申請地點東面有一宗同類申請(編號 A/NE-TKL/438)於二零一三年八月二日獲得批准。那宗申請的地點距離坪洋村「鄉村式發展」地帶約 60 米，而現在這四個申請地點則距離該地帶約 80 米。

37. 鄧永強先生回應主席的提問，表示申請編號 A/NE-TKL/438 所涉地點以西的兩個構築物是臨時住用構築物，另一宗獲批准的同類申請(編號 A/NE-TKL/440)所涉地點則在其東面。

商議部分

38. 一名委員備悉，規劃署對這四宗申請所作的規劃評估與小組委員會近年以審慎態度考慮這類申請的做法相符，即「鄉村式發展」地帶仍有土地可用的話，應適當地把小型屋宇發展項目集中在該地帶內。然而，鑑於小組委員會於二零一四年前批准了六宗鄰近現在這四個申請地點的同類申請，這四宗申請

或可予從寬考慮。那些已獲批准的申請與「鄉村式發展」地帶相距約 60 米或不足 60 米。相比之下，這四個申請地點與「鄉村式發展」地帶距離較遠(約 80 米)。然而，「臨時準則」只要求申請地點的全部或大部分覆蓋範圍坐落在「鄉村範圍」內，並無規定申請地點與「鄉村式發展」地帶相距多遠。

39. 另一名委員支持規劃署拒絕這四宗申請的建議，因為批准這四宗申請，可能會令小型屋宇發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，但事實上「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。

40. 主席表示，小組委員會審議這四宗申請時，可以考慮鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外的影響、坪原路可通往申請地點，以及文件所載的建議拒絕理由。秘書補充說，一些已批准個案的地點已建成屋宇，而其他已批准個案地點的小型屋宇批地申請正由地政總署處理。

41. 一名委員認為可批准現在這四宗申請，至於日後的小型屋宇申請，小組委員會應按個別情況作出考慮。

42. 委員備悉，這四個申請地點長滿灌木和雜草，文件圖 A-2 a 所顯示這四個申請地點西面的露面貯物用地則已空置。

[雷賢達先生此時離席。]

43. 一名委員詢問申請地點以東編號 A/NE-TKL/438 及 440 的同類申請獲批准的理由。秘書回應說，小組委員會於二零一三年批准該兩宗申請，理由包括兩宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坪洋村的「鄉村範圍」內，而「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；擬議的發展與四周土地用途並非不協調；以及預期擬議發展不會對交通、環境和排水造成不良影響。

44. 一名委員察悉一些申請地點有小部分地方位於「鄉村範圍」外，詢問這對評估這些申請有何影響。主席回應說，根據「臨時準則」，倘擬議小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，或可從寬考慮申請。

45. 小組委員會總結認為，可從寬考慮這四宗申請，理由是鄰近這四個申請地點的地方有同類申請獲得批准，以及這四宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於有關認可鄉村的「鄉村範圍」內；「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後所有小型屋宇需求；擬議的發展與四周的土地用途並非不協調；以及預期擬議發展不會造成不良影響。

46. 經商議後，城規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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零二零年十月十四日止；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。這四宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合渠務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。」

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/553 在劃為「農業」地帶的新界北區坪輦第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號(部分)
臨時露天存放建築器材和建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/553 號)

48. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與他人共同擁有兩幅位於坪輦的土地。由於黎庭康先生父親的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

49. 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) 臨時露天存放建築器材和建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而其附近一帶有活躍的農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到四份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。其餘兩份意見書分別由另一名北區區議員和一名個別人士提交，表示反對這宗申請，理由主要是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；所申請的用途應設於專設的多層式工業園內；擬議的發展會對沙頭角公路的交通造成負面影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。據北區民政事務專員轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席和李屋的居民代表反對這宗申請，但沒有提出任何理由，而當區的北區區議員和李屋的原居民代表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，規劃署認為露天存放建築器材和建築材料的臨時用途

可予容忍三年。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。不過，申請地點已鋪了硬地面，而且以往曾獲批准作同類的臨時露天貯物用途。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。周邊地區有露天貯物場／工場、休耕農地及空地，有關發展與此並非不相協調。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)，因為申請地點位於第 2 類地區，先前曾獲批准作同類用途，而政府部門亦無提出特別的負面意見。相關政府部門所關注的技術問題可透過實施相關的規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到有關申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，限制作業時間。此外，自上次的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變。現在這宗申請的情況，與申請地點附近已獲批給許可的同類申請相若。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零一九年十月十四日止，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，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (e) 若渠務署署長提出要求，必須按其要求把申請地點的邊界向後移，避免侵進該署的「工務計劃項目編號 119CD – 新界北部雨水排放系統改善計劃 – C 部分(餘下工程)」的工程範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點根據編號 A/NE-TKL/443 的申請所提供的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月十四日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月二十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，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(即在二零一七年七月十四日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)，落

實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)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。」

52. 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 27 及 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/590 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村第 19 約地段第 1212 號 A 分段第 1 小分段及第 1214 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LT/591 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔林村新村第 19 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 1214 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A//NE-LT/590 及 591 號)

53. 小組委員會備悉這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為申請地點的樹木被人砍伐，申請地點近年已平整。若批准申請，會為先改變地點狀況，後提出申請的個案立下不良先例，令「農業」地帶的景觀資源質素下降。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；令優質的農地消失；以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。申請地點位於林村新村的中心區的西南面，與主要為村屋、臨時構築物、農地和樹羣的周邊環境並非不協調。至於「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」)方面，所有擬議小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50% 在林村新村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地完全應付未來的小型屋宇需求，但該地帶的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。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。

55. 一名委員從文件的圖 A-2a 留意到編號 A/NE-LT/459 的申請在二零一二年獲小組委員會批准部分要求，遂詢問該申請的詳情。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生回應說，有關申請擬建兩幢小型屋宇。其中一幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，故獲批給許可。不過，另一幢小型屋宇則因覆蓋範圍少於 50% 位於「鄉村式發展」地帶內而不獲批給許可。申請人在修改有關小型屋宇的布局後重新提交規劃申請(編號 A/NE-LT/475)。該申請其後獲批准。

56. 容伯煬先生回應主席的提問時表示，相關的政府部門(例如環境保護署及水務署)對擬議發展的排水及排污安排並無負面意見。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並且是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 林村新村和新村老圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在現有鄉村群會較為合適。」

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/904 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
禾盛街 10 至 16 號海輝工業中心地下 2A 舖
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/904 號)

58. 秘書報告，申請地點位於火炭。為申請人擔任顧問的康業物業代理有限公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 鄒桂昌教授 | — | 在火炭與他人共同擁有一個單位； |
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | | |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)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，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 林秀生先生 | — | 在火炭擁有一個單位和兩個泊車位。 |

59. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，符展成先生已暫時離席及伍穎梅女士已離席。小組委員會備悉李美辰女士並不涉及直接利益，故同意她可留在席上。小組委員會亦備悉廖凌康先生沒有參與這宗申請，而鄒桂昌教授和林秀生先生的物業並非直望申請地點，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

60. 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) 有關的商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長原則上不反對這宗申請，並表示該樓宇設有噴灑系統，根據有關「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(規劃指引編號 25D)，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。申請的用途須計入合計商用樓面面積。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；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。該用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及四周的發展並非不相協調。有關工業樓宇的地面一層曾有同類申請獲得批准。在有關的工業樓宇，地面一層的最大准許合計商用樓面面積限為 460 平方米。在有關樓宇的地面一層，沒有仍有效的獲批准商業用途申請，如計及申請處所的樓面面積，合計商用樓面面積為 25.93 平方米，未有超出 460 平方米這個准許上限。有關用途大致符合規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全及交通方面的規定。自先前申請

獲批准以來，規劃情況沒有改變。不過，建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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，至二零一九年十月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)，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；
- (b) 就(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月十四日或之前)，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；以及
- (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，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。」

63. 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／沙田、大埔及北區鄧永強先生、容伯煬先生及劉振謙先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[此時，符展成先生返回席上，黎庭康先生暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/11

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的新界上水第 51 約地段第 540 號、第 541 號(部分)及第 544 號闢設臨時燒烤場及附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/11 號)

64. 秘書報告，申請地點位於上水。運輸署總工程師／交通工程(新界西)林秀生先生已就此議項申報利益，因為其配偶在上水擁有一個住宅單位。

65. 小組委員會得悉，申請人要求城規會延期考慮這宗申請。由於林秀生先生的配偶所擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

66. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，回應各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。

67. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/252 擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安全街 11 號
興建混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/252 號)

68. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與領賢公司有業務往來。

69. 小組委員會備悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生並沒有參與這宗申請，他可留在席上。

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月六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。

71. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 32

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/537 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 E 分段、第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段(部分)及第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理、寵物美容、單車銷售商店及便利商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/537 號)

簡介和提問部分

72. 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、寵物美容、單車銷售商店及便利商店)，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，城市規劃委員會收到來自一名公眾人士的意見書，表示關注申請用途規模較大，亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；而申請人沒有提供資料說明村內小型屋宇及商業用途的需求。申請人應就有關商業用途提交作長期用途的申請，而當局應減少批准臨時土地用途。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時商店及服務行業(地產代理、寵物美容、單車銷售商店及便利商店)的用途可予容忍三年。所申請的用途可配合區內居民的需要，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於申請地點周圍的土地用途以鄉村式民居／發展為主，與所申請的用途並非不相協調，而有關用途規模不大和鄰近錦田公路，不大可能對環境造成重大滋擾。申請地點涉及先前獲批准作同類商店及服務行業用途的兩宗申請；規劃情況並無重大改變而足以支持偏離小組委員會先前的決定。至於表示反對的公眾意見，在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層，可獲准作若干選定的商業用途，以配合區內村民的需要。元朗地政專員表示，申請地點並無涉及小型屋宇發展的申請。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零一九年十月十四日止，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，不得於星期一至星期五晚上八時至九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施及所落實的排水建議；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月十四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年七月十四日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/716 擬在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦上路元崗新村第 106 約
地段第 1812 號 G 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/YL-KTS/716號)

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

簡介和提問部分

77. 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。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 元朗地政專員指出，根據新界小型屋宇政策，即使申請人是原居村民，並成功取得規劃許可，但倘若擬議小型屋宇用地位於或有多於 50% 位於認可鄉村的鄉村範圍界線外，

以及在圍繞該認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外，有關的小型屋宇申請會被拒絕。

- (ii) 從農業發展的角度，漁農自然護理署署長並不支持這宗申請，因為申請地點有道路連接和水源供應，並具有復耕潛力。再者，申請地點附近有活躍的農業活動；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到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，主要理由是擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，而且並無有力的理據支持偏離有關的規劃意向，以及批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗新村的草擬「鄉村範圍」外，並且完全在元崗新村的「鄉村式發展」地帶外。儘管元崗新村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足夠應付尚未處理的小型屋宇申請，但長遠而言不足以完全應付未來十年的小型屋宇預測需求。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，倘把擬議小型屋宇集中靠近在「鄉村式發展」地帶內現有鄉村羣的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇－小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗新村的「鄉村範圍」外，並且完全在元崗新村的「鄉村式發展」地帶外。該「鄉村式發展」地帶內仍有可使用的土地作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，倘把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為恰當。這宗申請沒有特殊情況支持小組委員會批給許可。」

[黎庭康先生此時返回席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/717 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田高埔村第 103 約地段第 454 號餘段(部分)、第 456 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放機器(包括挖土機)及待售車輛用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/717 號)

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時露天存放機器(包括挖土機)及待售車輛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，因為申請地點附近有住用構築物。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到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，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；以及批准這宗申請會導致農地被侵佔。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 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時露天存放機器(包括挖土機)及待售車輛用途可予容忍三年。有關發展不符合「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強烈的意見，因為從農業的角度而言，申請地點的復耕潛力低。規劃署認為，以臨時性質讓該地點繼續作露天貯物用途，不會妨礙「農業」地帶長遠的規劃意向。有關發展與周圍的地區(包括露天貯物場／存放場、工場及空地／荒地)並非不相協調。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」及「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(分別為規劃指引編號 13E 及 34B)，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可作露天貯物用途，申請人亦已履行上次獲批申請的所有規劃許可附帶條件，而且除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無接到涉及申請地點的環境投訴。建議在規劃許可加入限制作業時間和活動的相關附帶條件。自對上一宗申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，故目前這宗申請可予從寬考慮。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。對於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，由二零一六年十月二十六日起至二零一九年十月二十五日止，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的任何時間，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[陳福祥博士此時暫時離席。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/735 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 117 號(部分)、第 119 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/735 號)

85. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一項物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

86. 小組委員會備悉，納入經修訂的第 12.2(g)段的替代頁(英文本第 11 頁)已發送給各委員，而納入經修訂的第 9.1.1(b)段及指引性質條款(b)項的另外兩張替代頁(英文本文件第 5 頁及附錄 V 第 1 頁)已在會上提交。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生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) 闢設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是劃為「住宅(丁類)」地帶的申請地點數十年來一直作其他用途，應拒絕批給這類臨時性質的規劃許可，讓已劃作住宅用途的用地可按規劃用途發展。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的永久發展計劃，而所申請的用途可提供犬隻訓練設施，為區內人士及市民大眾提供服務。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實

「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關用途與主要是空置／荒地、荒廢農場及廢墟、植物苗圃和少量民居的周圍地區並非不相協調。自二零零七年以來，有關地點涉及三宗先前獲批給規劃許可的相同用途申請，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。就此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。為減少有關發展可能造成的環境滋擾，建議施加相關規劃許可附帶條件以限制作業時間。至於表示反對的公眾意見，當局並無收到在申請地點進行住宅發展的建議，而就申請用途批給臨時性質的規劃許可，短期而言可為當區居民提供服務。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，至二零一九年十月十四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (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(即在二零一七年一月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關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(即在二零一七年四月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

90. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/737

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)及第 92 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/737 號)

91. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時村民停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到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，理由包括申請用途佔用該村大部分休憩用地；以及申請地點應用作休憩用地及社區用途，而大面積的村屋內應提供泊車位。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，規劃署認為該臨時村民停車場(貨櫃車除外)可予容忍兩年。雖然有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足部分區內人士的泊車需求，而且申請地點現時沒有擬建小型屋宇的申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。周圍的土地用途主要是民居／住宅發展及農地，並有一些泊車位及若干露天貯物場，有關發展與這些用途並非不相協調。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為先前曾批給作同一申請用途的規劃許可，而上一宗申請的

所有規劃許可附帶條件已妥為履行。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。建議施加相關的規劃許可附帶條件，限制在申請地點停泊的車輛類型、落實停車場布局及停車場的運作規則等，以盡量減低可能造成的滋擾。至於表示反對的公眾意見，當局沒有收到在申請地點作休憩用地或社區用途的建議，就所申請的停車場用途批給屬臨時性質的規劃許可，短期而言可滿足區內居民的需要。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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，續期兩年，由二零一六年十一月一日至二零一八年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須按照停車場的平面圖實施只供區內村民使用的泊車安排；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點提供多於 15 個泊車位；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《道路交通條例》所界定超過 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；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明在使用發展時須遵守的一套規則；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內須維持闊度為 4.5 米的行車通道；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須實行根據先前規劃許可所規定的緩解措施(包括在晚上十一時三十分後把申請地點內的燈光減弱；在申請地點的當眼位置張貼通告和規則；禁止車輛在申請地點停泊時發出響號和引擎噪音)，以盡量減少因申請地點的噪音和人工照明設施而可能對附近居民造成的滋擾；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有園景植物；
- (k) 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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年二月一日或之前)提交申請地點內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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年五月一日或之前)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；
- (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)、(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 (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。」

95. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/337 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗牛潭尾第 104 約地段第 1451 號(部分)、第 1452 號、第 1454 號(部分)、第 1455 號(部分)、第 1456 號、第 1458 號、第 1459 號、第 1460 號、第 1462 號、第 1463 號(部分)、第 1464 號(部分)、第 1465 號(部分)、第 1467 號、第 1469 號、第 1470 號(部分)、第 1471 號、第 1473 號、第 1474 號、第 1475 號、第 1476 號、第 1477 號、第 1478 號、第 1479 號、第 1480 號、第 1481 號、第 1483 號、第 1484 號、第 1485 號、第 1486 號、第 1487 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1492 號(部分)、第 1501 號(部分)、第 1502 號(部分)、第 1504 號(部分)、第 1505 號、第 1506 號、第 1507 號、第 1508 號、第 1509 號、第 1510 號、第 1511 號、第 1512 號、第 1513 號、第 1515 號(部分)、第 1516 號餘段(部分)、第 1520 號、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1633 號(部分)、第 1634 號 A 分段、第 1634 號 B 分段餘段(部分)、第 1635 號(部分)、第 1636 號(部分)及第 1637 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料連附屬辦公室(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/337A 號)

96. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十月六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

97. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/494

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗新田第 105 約地段第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段及第 375 號餘段闢設臨時存放建築材料倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/494 號)

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年九月二十六日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應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。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。

[陳福祥博士此時返回席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/495

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗
新田永平村的政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/495 號)

簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，主要意見概述如下：
 - (i) 地政總署元朗地政專員表示，鑑於申請人違反了新批地契建築規約的特別條件第 12 項有關的完工期限的規定，政府於二零一六年九月十四日重收第 92 約地段第 3405 號的土地(下稱「申請地點」)。申請地點現為政府土地。根據《政府土地權(重收及轉歸補

救)條例》(第 126 章)第 8 條，前擁有人在物業被重收／轉歸後六個月內，可向行政長官提出呈請或向高等法院申請寬免。目前，有關地段的前擁有人仍未有提出呈請或向高等法院申請寬免。位於第 102 約的前地段第 3405 號(下稱「有關地段」)是按新批地契第 2474 號批出的土地(下稱「新批地契」)，該地契限制有關地段作私人住宅用途；以及

- (ii) 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」)收到一份個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，增添小型屋宇政策不明朗情況；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「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。儘管「鄉村式發展」地帶內的仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻不足以應付未來十年的小型屋宇預測需求。鑑於擬議的發展欠缺有力理據支持，申請地點應預留給原居村民興建小型屋宇。擬建的兩幢兩層高半獨立式屋宇每幢的覆蓋範圍為 192.285 平方米，遠遠大於四周現有村屋的佔地範圍。由於申請人因用地被政府重收而失去建屋權，而擬建屋宇並非在「鄉村式發展」地帶內發展的新界豁免管制屋宇，申請地點亦不曾獲批給規劃許可發展屋宇，故沒有理由支持從寬考慮這宗申請。此外，有關「鄉村式發展」地帶內先前不曾有獲批規劃許可興建屋宇的申請，批准這宗申請會為該地帶的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地減少。

101. 主席請地政總署助理署長／區域 3 黎啟泰先生詳細解釋土地擁有權的事宜。黎啟泰先生回應說，地政總署於一九七七年把第 92 約地段第 3405 號用地批予申請人作私人住宅用途。然而，申請人過去四十年未有在有關地段進行發展，政府遂於二零一六年九月根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》重收有關地段。在土地被重收／轉歸後六個月內，前地段擁有人可向行政長官提出呈請或向高等法院申請寬免，倘前地段擁有人申請寬免的理據充足，有關地段或可重批予申請人，但可能須在原有地契加入額外的特別條件和施加罰則。

102. 鑑於申請人提交申請時是有關地段的擁有人，而申請地點現卻為政府土地，兩名委員詢問評估這宗申請時應考慮申請人提交申請時是該土地的擁有人還是考慮申請地點目前的土地類別。主席回應說，任何人均可根據《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請。秘書補充說，在第 16 條規劃申請機制下，申請人可能不是地段擁有人，但必須符合有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

商議部分

103. 秘書表示，在考慮這宗申請時，委員可顧及原有地契有關使用者限制和私人住宅發展參數的規定、「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及有關地點是否仍屬屋地或地段擁有人是否仍有建屋權。

104. 鑑於擬議的發展與四周的土地用途並不協調，三名委員認為土地擁有權誰屬是這宗申請的考慮重點。只有申請人是現時的土地擁有人並享有建屋權，才可從寬考慮這宗申請。然而，申請人既已不是現時的土地擁有人，而申請地點現為政府土地，故應拒絕這宗申請。

105. 地政總署助理署長／區域 3 黎啟泰先生回應一名委員的提問說，有關地點現屬未批租和未撥用的政府土地。

106. 一名委員認為，鑑於申請人或會就地政總署重收有關地段申請寬免，倘有關當局批予寬免，則可考慮是否批准這宗申請。

107. 鑑於有關地點現為政府土地，副主席認為這宗申請的主要考慮重點應是申請地點在現有分區計劃大綱圖上的規劃意向，而非申請人有否建屋權。新田地區於一九七十年代不在法定圖則的涵蓋範圍內以及有關地點批出地契時並非劃為「鄉村式發展」地帶。有關地點的規劃情況出現了重大改變，因為申請地點長期未有落實地契准許的私人住宅發展，而該地點亦已劃為旨在供興建小型屋宇用的「鄉村式發展」地帶。

108. 黎啟泰先生回應一名委員的提問說，倘地政總署把申請地點重批予申請人，一九七七年地契所訂的特別條件很可能會適用於申請地點，但須繳付契約修訂的調整補價和罰款。

109. 鑑於申請人提交申請時是地段擁有人，而申請地點現為政府土地，委員普遍認為應拒絕這宗申請，因為擬議的發展不符合申請地點現劃為「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向主要是供興建小型屋宇。倘申請地點其後重批予申請人，而有關地契所訂的特別條件與一九七七年原有地契的相若，申請人可就擬議的發展重新提交規劃申請，屆時小組委員會可顧及申請人享有建屋權而重新考慮擬議的發展。

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關意向是反映現有的認可鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令可供發展小型屋宇的土地減少。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/314 在劃為「綠化地帶」的新界屯門紫田村第 132 約地段第 10 號(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號(部分)、第 14 號(部分)、第 16 號(部分)、第 17 號(部分)、第 18 號及第 19 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放循環再造物料(塑膠及五金廢料)連附屬重型貨車及貨櫃車泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/314 號)

111. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年十月四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。

112. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生，以及助理城市規劃師／屯門及元朗西陳家智先生此時獲邀到席上。]

議程項目 41
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/523 在劃為「康樂」地帶的新界元朗屏山第 126 約地段第 56 號餘段、第 57 號餘段、第 58 號餘段(部分)、第 62 號 A 分段(部分)、第 63 號(部分)及第 65 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及旅遊車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/523 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及旅遊車)，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。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。有關用途與四周的住宅大廈、魚塘及草木茂盛的環境並不協調。批准這宗申請會立下不良先例，吸引其他人在附近闢設其他不協調的用途，累積影響所及，會令毗鄰「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的完整性受損，使該區整體的景觀特色下降。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的公眾意見書。一名元朗區議員表示，申請地點涉及「先破壞、後建設」的活動，曾進行非法填塘，故須恢復原狀。一名個別人士表示反對，主要理由是懷疑申請人為康樂設施提供免費泊車、土地用途欠缺效率，以及沒有證據顯

示自先前的申請被拒絕以來，規劃情況有重大改變。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於濕地緩衝區，而臨時用途可獲豁免進行生態影響評估。有關發展與四周主要為康樂設施、停車場、荒置和空置土地的用途並非不協調。然而，當局曾多次在申請地點採取規劃執管行動，申請所關設公眾停車場的用途亦正遭當局採取規劃執管行動，而有關行動仍未終止。倘批准這宗申請，會令公眾誤以為當局會寬容處理申請地點屢遭採取規劃執管行動的違例發展，並會鼓勵其他人提出同類申請和立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「批准這宗申請會為有關「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然；倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/493 擬議略為放寬劃為「住宅(甲類)22」地帶的新界屯門 16 區屯門市地段第 539 號(部分)的非建築用地限制，以作擬議行人天橋連接准許的住宅發展項目二樓平台(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/493 號)

116. 秘書報告，這宗申請由 Kong Smart Development Limited 提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、新鴻基建築設計有限公司(亦是新鴻基公司的附屬公司)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | — | 目前與新鴻基公司及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」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及 |
| 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。 |

117. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而伍穎梅女士已離席。由於符展成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。此外，由於李美辰女士只涉及間接利益，小組委員會同意她可留在席上。

[符展成先生及廖凌康先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

118. 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) 擬議略為放寬非建築用地限制，以作擬議行人天橋連接准許的住宅發展項目二樓平台；

- (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／城市設計及園境表示，根據申請人提交的視野圖，擬議行人天橋不大可能造成重大的負面視覺影響。考慮到申請人提交的空氣流通評估(專家評估)報告，預期擬議發展不會對非建築用地的透風度造成重大負面影響。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」)共收到六份公眾意見書。一名屯門區議員支持這宗申請，因為擬議行人天橋連接有關住宅發展項目的平台，可為日後的居民帶來方便，保障居民往來安全。另外兩名屯門區議員、三名區內居民及一名市民則反對這宗申請，理由主要是這宗申請欠缺理據支持；擬議行人天橋對地面通風有負面影響；擬議行人天橋施工時會阻礙申請地點現有的公共行人徑；以及批准這宗申請會令同類申請增加，對周邊環境造成累積影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的行人天橋是為了方便居民來往兩幢住宅大樓的分隔平台，使居民更能享用二樓分隔平台層兩邊的園景及康樂設施。擬關設的行人天橋規模細，地面沒有支撐構築物，而且天橋底離地面的高度不少於 9 米。兩幢住宅大樓相距逾 50 米，遠高於非建築用地的寬度。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預期有關建議不會對非建築用地的透風度造成重大的負面影響，並對空氣流通評估(專家評估)報告沒有進一步的意見。擬關設的行人天橋預期不會對周邊地區造成重大的負面視覺影響，從建築、視覺和都市設計的角度而言，建築署總工程師／管理統籌處(2)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。據申請人稱，地契訂明現有行人徑會免費開放予公眾使用，並會保持暢通無阻。

119. 地政總署助理署長／區域 3 黎啟泰先生回應一名委員的提問說，申請人得支付日後土地補價評估所評定須繳付的額外地價，地政總署才會同意闢設擬議的行人天橋。

商議部分

120. 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。這項規劃許可的有效期至二零二零年十月十四日止。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。

121. 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。

[符展成先生和廖凌康先生此時返回席上。]

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1048 擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗廈村
第 125 約地段第 458 號 B 分段(部分)、
第 485 號 A 分段(部分)、第 485 號 B 分段
第 2 小分段(部分)、第 487 號(部分)、
第 488 號(部分)、第 489 號(部分)、
第 490 號、第 491 號、第 492 號、
第 493 號及第 494 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貯存倉庫及物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1048 號)

122. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

123. 小組委員會備悉，分別納入經修訂的第 10.1.1(c)段和指引性質條款(c)的兩頁替代頁(文件第 6 頁和附錄 VI 第 1 頁)已在會上呈交。

簡介和提問部分

124. 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) 擬闢設臨時貯存倉庫及物流中心，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書。提意見人認為臨時用途已存在 16 年，並質疑申請地點會否發展作靜態及康樂用途。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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時貯存倉庫及物流中心可予容忍三年。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時仍未有任何計劃／已知的意向會落實已規劃用途。批給這宗申請為期三年的臨時性質規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與周圍的土地用途(主要為物流中心、露天貯物場、停車場和貨倉)並非不相協調。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)，因為沒有政府部門提出負面意見，而相關政府部門所關注的技術問題，可藉施加相關的規劃許可附帶條件而處理。申請地點涉及一宗作同類用途的先前申請；自先前的申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變，而批准這宗申請與

小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述的評估亦相關。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一九年十月十四日止，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，不得於晚上八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，貨櫃車在離開申請地點後不得左轉入東行的廈村路；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在有關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年一月十四日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)，提交保護樹木建議和美化環境

建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月十四日或之前)，落實保護樹木建議和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)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。

127. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1049 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)，以及第 129 約地段第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3242 號、第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、第 3251 號 A 分段(部分)、第 3253 號(部分)、第 3265 號餘段(部分)、第 3268 號、第 3269 號、第 3270 號、第 3271 號(部分)、第 3272 號、第 3273 號、第 3274 號、第 3275 號、第 3276 號、第 3277 號、第 3278 號、第 3279 號、第 3280 號、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)、第 3290 號、第 3291 號(部分)、第 3292 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貯物倉庫和物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1049 號)

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

簡介和提問部分

129. 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) 臨時貯物倉庫和物流中心，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。政府部門的主要意見概述如下：
- (i) 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住用構築物；
 - (ii) 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。申請地點內有一些高大的成齡樹木，是申請地點及其附近地方的寶貴景觀資源，但已被砍伐。擬新栽種的 36 棵樹木不足以彌補損失。此外，由於申請地點的面積超過一公頃，申請人應沿緊連屏廈路的地盤界線栽種兩行樹木；以及
 - (iii) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會沒有收到任何公眾意見書。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，規劃署認為有關的臨時貯物倉庫和物流中心可予容忍三年。有關用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時仍未有任何計劃／已知的意向會落實所劃定的用途。就這宗申請批給為期三年的臨時性質規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關用途與周圍的土地用途(主要是物流中心、倉庫、露天貯物場及工場)並非不相協調。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)，因為申請地點位於第 1 類地區內，被視為適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題可透過落實規劃許可附帶條件而處理。雖然

環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴；亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。已建議施加有關提交和落實保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜。申請地點涉及 22 宗獲批准作露天貯物、物流及汽車停車場用途的先前申請，而在同一「綜合發展區」地帶內則有 11 宗已獲批的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零一九年十月十四日止，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，不得於晚上八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的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一七年四月十四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年七月十四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1050 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 1905 號餘段(部分)、第 1946 號(部分)、第 1947 號(部分)、第 1953 號(部分)、第 1954 號(部分)、第 1955 號餘段(部分)、第 1956 號餘段、第 1957 號、第 1958 號、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1959 號 B 分段(部分)、第 1959 號 C 分段(部分)、第 1960 號(部分)、第 1961 號餘段(部分)、第 1963 號 B 分段餘段(部分)、第 1965 號(部分)及第 1968 號(部分)臨時露天存放五金、電子及紙張廢料、建築機械、輪胎及銷售汽車零件連附屬小型工場及車輛維修工場(包括旅遊巴士/28 座巴士)連附屬泊車位及 13 個上落客貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1050 號)

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

134. 小組委員會備悉分別納入經修訂的第 13.2(i)段及指引性質的條款(g)項的兩張替代頁(文件第 14 頁及附錄 VII 第 2 頁)，已分發給委員。

簡介和提問部分

135. 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) 臨時露天存放五金、電子及紙張廢料、建築機械、輪胎及銷售汽車零件連附屬小型工場及車輛維修工場(包括旅遊巴士／28 座巴士)連附屬泊車位及 13 個上落客貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到一份由一名區議員提交的公眾意見書。該區議員建議為申請地點及連接申請地點的通道鋪築地面，並在申請地點種植樹木，藉以美化環境。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點位於洪水橋新發展區規劃及研究的界線以內，而當局正在擬定有關的發展計劃，但就這宗申請批給為期三年臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關用途與周圍主要作露天貯物及工場用途的地方並非不相協調。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)，因為申請地點位於第 1 類地區，被視為適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題，可落實規劃許可附帶條件而處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴；亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。申請地點涉及九宗獲批准作同類露天貯物用途的先前申請，而在同一「未決定用途」地帶內則有 35 宗已獲批准的同類申請。批准這宗申請與小組委

員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述評估亦相關。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十月十四日止，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，不得於晚上八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，不得在申請地點處理(包括起卸及存放)陰極射線管(即顯像管)、電腦顯像管顯示器／電視及顯像管儀器；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點拆解電器／電子產品；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點處理(包括起卸及存放)電器／電子產品時，必須在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內進行；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (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(即在二零一七年一月十四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關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(即在二零一七年四月十四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月二十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (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)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) 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)、(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。」

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/1051 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗廈村錫降圍第 125 約地段第 1089 號(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1051 號)

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

140. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十八日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應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。

141. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/291

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗沙江圍南流浮山道第 129 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並進行挖土工程(1.8 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/291 號)

142. 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。以下委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 目前與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司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，該會曾獲中電公司贊助。

143. 小組委員會得悉申請人已要求城市規劃委員會延期考慮這宗申請，並同意李美辰女士所涉及的是間接利益，而黎庭康先生並沒有參與這宗申請，故他們可留在席上；由於廖凌康先生涉及直接利益，他可留在席上，但不應參與討論。

144. 小組委員會得悉，申請人於二零一六年九月二十八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，以回應公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

145. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/389 在劃為「其他指定用途」註明
 「鄉郊用途」地帶的新界元朗白沙山路
 第119約地段第1214號餘段及第1215號(部分)
 關設臨時貨倉存放化妝品(為期三年)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第A/YL-TT/389號)

簡介和提問部分

146. 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) 關設臨時貨倉存放化妝品，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。部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
 - (ii) 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。有

關用途與周圍環境不相協調。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致有更多其他與附近地方不協調的同類用途申請。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，相當可能會令該區的整體環境質素下降；以及

- (iii) 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。一名元朗區議員反對這宗申請，但沒有提出理由。一名公眾人士反對這宗申請，理由是申請先前曾被拒絕，以及沒有足夠資料支持批准這宗申請；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，認為有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而且申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與周圍的土地用途(包括零星的住宅構築物、空置及休耕農地)不相協調。有關發展亦不符合有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而根據城市規劃條例第 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 38)，因為從環境及景觀角度而言，有政府部門對這宗申請提出負面意見。此外，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。由於申請地點先前不曾獲批給規劃許可作貨倉用途，而有關的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內亦不曾有同類用途獲批給規劃許可，故批准這宗申請會為同類申請立下不良先例(即使僅屬臨時性質亦然)，令同類用途在有關的「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擴散。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關意向主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (d) 所申請的用途不符合有關「指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而根據城市規劃條例第 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 38)。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶擴散。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/810 為批給在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 119 約地段第 333 號(部分)、第 342 號餘段(部分)、第 343 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號 A 分段、第 346 號 B 分段、第 347 號餘段、第 348 號餘段(部分)、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 354 號餘段(部分)、第 355 號(部分)及第 357 號(部分)作臨時「露天存放建築設備和材料(金屬棚架)及貨櫃場地辦公室連附屬維修工場」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/YL-TYST/810 號)

149. 小組委員會備悉，四頁替代頁(文件第 11、12、13 及 15 頁)已提交席上。該等替代頁分別納入文件經修訂的第 10.1.10 段、12.2 段、12.3 段、12.5 段及 13.2 段。

簡介和提問部分

150. 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) 為批給作臨時「露天存放建築設備和材料(金屬棚架)及貨櫃場地辦公室連附屬維修工場」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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。其他相關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」)並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般擬作露天貯物用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關用途與所涉「未決定用途」地帶內的露天貯物場用途及附近的同類用途並非不相協調。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)，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且先前的規劃許可附帶條件已全部履行。這宗申請也大致符合「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」的城規會規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點主要位於第 1 類地區，而且已提交了相關的建議，以證明擬議用途不會產生負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。此外，亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。申請地點涉及先前八宗獲批准作同類露天貯物用途的申請，而在申請地點附近亦有 103 宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年十月十六日至二零一九年十月十五日止，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，不得於晚上八時至翌日上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在露天地方進行附屬維修保養工程；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年一月十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年四月十六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年七月十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月二十七日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年四月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年七月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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。」

153. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/811 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗
第119約地段第1410號(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-TYST/811號)

簡介和提問部分

154. 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。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」)收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，該議員表示關注擬設構築物的布局設計及樓層數目、該區的日後發展，以及申請地點附近缺乏發展項目可支持擬經營的地產代理行業。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，規劃署認為擬議臨時商店及服務行業(地產代理)的用途可予容忍三年。雖然擬議發展並非完全符合「未決定用途」地帶的規劃意向(即一般擬作露天貯物用途)，但可提供地產代理服務，以滿足區內的該等需求。擬議發展及其發展規模，與申請地點周圍的住宅構築物、停車場、貨倉和露天貯物場等用途並非不相協調。擬議發展不大可能對周邊地區的環境、交通及排水造成負面影響。在同一「未決定用途」地帶內，曾有一宗擬作同類商店及服務行業用途的申請獲得批准。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，申請人表示申請地點的大部分地方會用作車輛迴轉，擬議發展可為土地擁有人和附近露天貯物場的經營者提供服務。上述評估亦相關。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一九年十月十四日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、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；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，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六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已在申請地點落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

157. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/812 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗第 119 約地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料、私家車及觀賞魚類(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/812 號)

簡介和提問部分

158. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料、私家車及觀賞魚類，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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」)沒有接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時貨倉存放建築材料、私家車及觀賞魚類用途可予容忍三年。擬議發展並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般擬作露天貯物用途。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與有關「未決定用途」地帶的周邊用途(包括貨倉、貯物場及工場)並

非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴；此外，亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件建議，以盡量減少可能造成的環境滋擾。申請地點曾獲批准作同類貨倉用途的規劃許可，而小組委員會曾就批准在申請地點附近的 66 宗同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應主席的提問說，魚類會放在申請地點內的魚缸，以待稍後運送到其他商店以供售賣。

160. 一名委員得悉緊鄰申請地點西面有一個果園，並詢問擬議發展會否對果園造成負面影響。區裕倫先生回應說建築材料、私家車和觀賞魚類會存放在申請地點的密封式構築物內，申請地點內不會存放任何污染物品。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

161. 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，至二零一九年十月十四日止，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的任何時間，不得於申請地點進行汽車美容、洗車、修理、拆卸、清洗或任何其他工場活動(包裝活動除外)；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放舊電池、電器、電視機、電腦顯示屏、電腦／電子零件或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，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的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一七年一月十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年七月十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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。」

162. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/813 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 119 約地段第 1492 號、第 1493 號 B 分段(部分)及第 1493 號餘段(部分)和毗連政府土地闢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/813 號)

163. 小組委員會備悉，修訂文件第 12.2(n)、(o)、(q)及(r)段的替代頁(文件第 14 頁)已送交各委員。

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) 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，因為申請地點附近有住用構築物。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」)收到一名元朗區議員提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會對環境造成負面影響。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關關設臨時貨倉存放全新電子產品的用途可予容忍三年。擬議發展並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般擬作露天貯物用途。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與有關「未決定用途」地帶內的貨倉、貯物場及工場等用途，以及申請地點周圍的同類用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴；擬議發展主要是在已鋪築混泥土地面的有蓋貨倉構築物內作貯物用途。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，盡量減少可能造成的環境滋擾。申請地點曾獲批給作同類貨倉用途的規劃許可，而小組委員會曾批准在申請地點附近的 27 宗同類申請，因此批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

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，至二零一九年十月十四日止，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，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維修、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關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(即在二零一七年四月十四日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；
- (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(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已在申請地點落實的排水設施；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年四月十四日或之前)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；

- (r) 就上文(q)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年七月十四日或之前)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；
- (s) 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(p)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；
- (t) 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)、(o)、(q)或(r)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
- (u) 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。」

167. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、何婉貞女士、黎定國先生及區裕倫先生和助理城市規劃師／屯門及元朗西陳家智先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 53

其他事項

168. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。