

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一六年十二月二十三日下午二時三十分舉行的

第 571 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

李美辰女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

黎庭康先生

李國祥醫生

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(策略評估)
黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

廖凌康先生

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

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十二月九日
第 570 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」)二零一六年十二月九日第 570 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(只限簡介和提問部分)]

Y/YL-PS/2 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-PS/16》，把位於新界元朗屏山
永寧村第 122 約地段第 878 號(部分)、
第 879 號(部分)、第 880 號(部分)、
第 881 號(部分)、第 882 號(部分)、
第 886 號(部分)、第 890 號、第 907 號餘段、
第 908 號餘段(部分)、第 909 號餘段、
第 910 號餘段、第 911 號餘段、第 912 號、
第 913 號餘段及第 937 號餘段和
毗連政府土地的申請地點
由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-PS/2C 號)

[此議項以廣東話進行。]

3. 秘書報告，這宗申請是由與新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)有關的盛店投資有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是這宗申請的申請人的前顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | } | 目前與新世界公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | | |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學首席講師和課程總監。新世界公司轄下的 K11 Concepts Limited 曾贊助其學生的一項計劃；以及 |

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

4. 小組委員會得悉符展成先生、黎慧雯女士、廖凌康先生和侯智恒博士因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，委員認為他不涉及直接利益，故同意他可留在席上。小組委員會亦備悉申請人已表明不會出席會議。

5. 小組委員會備悉文件替代頁(文件英文本第 27 頁)已在會議前發送給各委員。有關該替代頁旨在更正第 11.11 段中的打字錯誤。

6. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員

簡介和提問部分

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。屯門及元朗西規劃專員林智文先生借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請人建議把位於《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》範圍內的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以便在該處進行一項私人住宅及商業發展項目。根據申請人所提交的概括擬議發展計劃，該擬議發展項目的最高住用地積比率為 5 倍，最高非住用地積比率為 0.1 倍，最高建築物高度為主水平基準上 130 米，提供約 1 110 個單位。進出擬議發展項目須經一條穿過橫洲擬議公共房屋用地的內部通道，該用地位於申請地點毗連的「住宅(甲類)4」地帶內；

(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。環境保護署署長(下稱「環保署署

長」)、運輸署助理署長／新界、渠務署總工程師／新界北、房屋署署長、土木工程拓展署首席工程項目統籌和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請表示反對或提出負面意見。主要的意見包括落實紓減環境影響措施存在不確定性和擬議污水排放計劃未知是否可行、對交通造成負面影響、影響毗連的擬議公共房屋發展項目的內部通道、有導致水浸的風險，以及有可能對通風環境造成局部負面影響。元朗民政事務專員轉達共收到 64 封反對信，包括來自元朗區議員、永寧村的村代表和鄧氏家族的反對信；他們對這宗申請表示關注；

- (d) 在法定公布期的首三個星期，城市規劃委員會收到合共 229 份意見書，當中 62 份表示支持，64 份表示反對，5 份就這宗申請表示關注／提出意見，其餘 98 份與這宗申請無關，但反對在申請地點東面的「住宅(甲類)4」地帶內進行橫洲擬議公共房屋發展和興建相關設施。主要的反對理由和關注事宜載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然改劃建議提出的發展密度並非完全與毗連「住宅(甲類)4」用地的擬議發展不相協調，但與附近現時的低矮發展並不協調。申請人未能證明日後在擬議「住宅(甲類)5」地帶內的發展不會受到環境問題所滋擾，以及擬議的改劃不會對周邊地區的排污、交通和排水造成負面影響，亦不會影響申請地點附近一帶作其他用途的地方現時的出入口。此外，擬議發展項目的通道安排建議是否可行仍有待確定。

[袁家達先生、李美辰女士和張孝威先生此時到席。]

8. 主席說，這宗申請根據《城市規劃條例》第 12A 條提出，擬把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶。申請人所提交的概括擬議發展計劃主要是要證明改劃建議可行。小組委員會考慮這宗改劃申請時，應集中討論擬議的土

地用途及其對周邊地區的影響，以及申請人提交的資料是否已證明擬議發展在技術上可行。

9. 主席請屯門及元朗西規劃專員闡釋主要關注的交通問題和關乎這宗改劃申請而尚未處理的問題。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，正如運輸署助理署長／新界指出，申請人沒有評估擬議發展在施工階段時對交通的影響。另外，擬議發展完成後，燈號控制路口 J1(即朗屏路／鳳池路)的剩餘容車量將為 8%，從交通工程的角度而言，這不可接受。至於申請人建議把擬議發展項目的通道連接毗連的橫洲公營房屋發展項目的擬議內部通道，林先生補充說，根據土木工程拓展署首席工程項目統籌／房屋工程的意見，該通道是專為橫洲公共房屋發展項目而設計，而且申請人未有證明該通道會有容車餘量可供擬議發展項目使用。

10. 主席接着請屯門及元朗西規劃專員闡釋相關政府部門主要關注的環境問題。林智文先生解釋說，申請地點易受環境滋擾(包括噪音影響和申請地點先前的工業經營所引致的土地污染)影響。他指出，環保署署長憂慮若把申請地點改劃為「住宅(甲類)5」地帶，在該處進行住宅發展便無須取得規劃許可，也就沒有機制可確保妥善落實擬議的自我保護的建築物設計／緩減噪音措施(例如建築物布局和使用隔聲簷，以及日後發展商須進行的土地污染補救工程)。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)黃文基先生補充說，申請地點亦易受鐵路噪音影響；從環境的角度而言，他表示對這宗改劃申請有保留。

11. 一名委員留意到有人提出關注，那條穿過擬議公營房屋用地的擬議通道是否有容量可吸納由申請地點的擬議住宅發展項目所產生的交通量，於是詢問可否擴闊現時連接申請地點和庸園道的區內道路，以供擬議發展項目使用。林智文先生借助一幅圖則解釋說，現有的區內道路十分狹窄，最窄的路段僅闊約四米，而且道路兩旁都是私人地段。由於擴闊該道路會涉及收回私人土地，所以申請人建議以橫洲公營房屋用地日後那條通道來連接申請地點。該委員續問，假設申請人能收購有關的私人土地作擴闊道路之用，其建議是否可接受和可行。林智文先生回應說，申請人所提交的交通影響評估是基於會依賴日後穿過橫洲公營房屋用地的道路來進出擬議私人住宅發展項目這個假設，該評估既沒考慮也沒有評估使用連接庸園道的區內道

路(不論是否進行擴闊工程)對交通的影響，以及該區內道路能否應付擬議發展所產生的交通需求。

12. 一名委員續問，使用日後橫洲公營房屋用地那條道路出入的通道安排建議是否唯一可行的方案。林智文先生回答說，申請人已在申請書表明難以改動／擴闊現時連接申請地點和庸園道的區內道路，所以才提出讓車輛取道橫洲公營房屋用地出入。規劃署是根據申請人提交的建議和資料來評估這宗改劃申請的。

13. 林智文先生根據繪圖 Z-11，回應另一名委員的查詢。他解釋說，申請地點是一個涵蓋其北面較遠處和西北面較遠處的較大「綠化地帶」的一部分，而申請地點東面的地方則劃作並已撥作公營房屋發展。

14. 由於申請人沒有出席會議，而委員亦再無提問，主席說這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會商議這宗申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。屯門及元朗西規劃專員林智文先生於此時離席。

商議部分

15. 秘書報告，在法定公布期屆滿後收到一封由屏山鄉永寧村委員會與永寧村的村代表聯合提交的反對信，而小組委員會備悉，逾期提交的意見書會視為從未作出。秘書請委員留意，同一提意見人在法定公布期內曾就這宗申請提交一封提出類似反對理由的信，有關意見已納入文件內。

16. 主席總結說，這宗申請沒有提供足夠資料證明把申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶的建議在交通、環境和基礎設施方面是技術上可行和可接受的。委員同意不應支持這宗申請。

17. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明在擬議「住宅(甲類)5」地帶的日後發展不會受到環境問題所滋擾；

- (b) 申請人未能證明改劃建議不會對周圍地方的排污、交通和排水造成負面影響；
- (c) 申請人未能證明擬議發展項目的通道安排建議可行；以及
- (d) 申請人未能證明改劃建議不會影響周邊地區作其他用途的地方的出入口。」

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/11 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》，把位於新界粉嶺流水響第 85 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/11A 號）

18. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應土木工程拓展署土力工程處和運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人於二零一六年十月提交進一步資料，包括對政府部門和公眾意見的回應和一封來自北區區議會主席的支持信。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/6 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把位於新界西貢企壁山第 219 約地段第 169 號 A 分段、第 169 號 B 分段、第 169 號 C 分段、第 169 號 D 分段、第 169 號 E 分段、第 169 號 F 分段、第 169 號 G 分段、第 169 號 H 分段、第 169 號 I 分段、第 169 號 J 分段、第 169 號 K 分段、第 169 號 L 分段、第 169 號 M 分段及第 169 號餘段的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/6A 號)

20. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司和弘達公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來。

21. 小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。

22. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門

對其所提交的進一步資料的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人曾提交進一步資料，包括對政府部門意見的回應。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/54 擬略為放寬劃為「商業(1)」地帶的大嶼山東涌達東路及美東街交界處(東涌市地段第 11 號)的非住用地積比率限制，以作准許的商業發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/54A 號)

24. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生
 - 為梁黃顧公司的董事；
 - 目前與領賢公司和弘達公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 目前與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 關偉昌先生 — 其近親在東涌市中心擁有物業。

25. 小組委員會備悉符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於從關偉昌先生的近親所擁有的物業不能直接望向申請地點，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——二零一六年八月二十六日，小組委員會考慮這宗擬把非住用地積比率限制由 5 倍略為放寬至 5.079 倍的申請，以便包括一條總樓面面積不多於 790 平方米的 24 小時開放公眾行人通道(下稱「行人通道」)。委員認為該行人通道可為公眾帶來方便，值得從優考慮。然而，委員注意到地政總署根據契約只批准豁免約 612 平方米的總樓面面積作行人通道，而不是所申請的 790 平方米，因此有需要進一步評估批准略為放寬的面積。會議同意延期對這宗申請作出決定，以待相關政府部門就准予放寬的面積和行人通道的設計是否合理的問題提出進一步意見；
- (b) 進一步資料——申請人提交了進一步資料，建議把要求略為放寬的面積減至 612.715 平方米(相當於把地積比率限制增至 5.061 倍)，而所要求放寬的面積與地政總署所批准豁免的總樓面面積一致。因略為放寬總樓面面積限制引致建築物體積增加的幅度仍屬微不足道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。地政總署離島地政專員表示，根據契約，申請人須闢設行人通道，而有關的總樓面面積或可獲豁免。根據最新的核准建築圖則，地政總署離島地政專員計算總樓面面積時豁除了作行人通道的

612.715 平方米。屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照表示，除非根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第 108 號》的規定獲得豁免，否則該行人通道的面積須根據《建築物條例》計入總樓面面積。最新核准建築圖則的總樓面面積已計及該行人通道的面積。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；以及

- (d) 規劃署的意見——有關的規劃考慮因素及評估載於文件第 4 段。鑑於小組委員會先前所提出的關注，申請人已提交進一步資料，建議把這宗申請所要求略為放寬的面積由 790 平方米減至不多於 612.715 平方米，使之與地政總署根據契約所批准豁免的總樓面面積一致。對於申請人根據建議計劃提出要求略為放寬的地積比率限制和豁免的總樓面面積，相關政府部門沒有提出進一步意見。規劃署建議施加一項規劃許可附加條件，訂明所准許的額外非住用總樓面面積(612.715 平方米)只可用作闢設該 24 小時開放的公眾行人通道。如果建築事務監督其後根據《建築物條例》批准豁免有關的總樓面面積，這宗申請獲批准的額外總樓面面積不得改作商業或其他用途。

27. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應主席的提問說，根據現時的分區計劃大綱圖，申請地點的地積比率限為 5 倍。根據申請人最新提出的建議，現在這宗申請的地積比率會由 5 倍略為放寬至 5.061 倍，相當於把地積比率增加 1.2%。

28. 一名委員詢問，契約條件有否清楚訂明地積比率的限制，以及必須闢設面積為 612.715 平方米的行人通道這項規定。胡女士回應時闡明，根據契約條件，承批人須闢設最少 6 米闊、路面分隔、24 小時開放的公眾行人通道。契約條件沒有指明行人通道的面積。胡女士回應另一名委員的提問時說，契約條件只指明須闢設 24 小時開放的公眾行人通道這項規定，而她手頭上沒有資料可顯示在指定作行人通道用途的範圍內是否容許進行商業活動。

商議部分

29. 為方便進行商議，主席扼要重述這宗申請的背景。他指出，在二零一六年八月的會議上，委員普遍認為闢設行人通道屬規劃增益，但決定延期就這宗申請作出決定，以待取得有關支持該行人通道的設計和所要求略為放寬的面積(即額外總樓面面積 790 平方米)的進一步資料。根據進一步資料，申請人建議把要求略為放寬的面積減至 612.715 平方米，使與地政總署根據核准建築圖則認為可以接受豁免的總樓面面積一致。

30. 一名委員認為，闢設的行人通道本身須具規劃優點，這宗申請才值得從優考慮。主席回應該委員的另一提問時給予肯定的回答，表示契約條件沒有指明該行人通道的面積。

31. 由於契約條件已清楚指明須闢設行人通道這項規定，而且申請人有合約責任須履行這些契約條件，兩名委員遂詢問申請略為放寬地積比率限制的理據何在。主席澄清說，雖然契約條件確實有訂明須闢設行人通道，但是契約沒有指明該行人通道的面積。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，該行人通道的實際面積會視乎其走線和設計而定。考慮到有很多不同的設計方案，因此契約條件只指明須闢設一條點到點、最少 6 米闊的 24 小時開放公眾行人通道。該署會視乎擬議行人通道的規模和設計是否合理，就該行人通道決定是否根據契約批准豁免的總樓面面積，並會在建築圖則階段審視所涉通道的走線和設計。陳永堅先生證實，該發展項目的公眾行人通道所涉的總樓面面積或可根據契約獲得豁免，以及沒有條文容許把指定為行人通道的地方作商業或其他類似的用途。

32. 主席回應另一名委員的詢問時解釋說，屋宇署、地政總署和規劃署根據各自的規管範疇，或會對用作行人通道地方的總樓面面積豁免方面有不同的規定。就申請地點而言，契約指明，在根據契約計算申請地點 5 倍的准許非住用地積比率時，或可豁免把該行人通道的總樓面面積計入。在樓宇管制的管轄範疇，由於根據《建築物(規劃)規例》，建議的地積比率(5.061 倍)沒有超過申請地點的最高准許地積比率(15 倍)，屋宇署因此無須行使其酌情權，豁免計算該行人通道的總樓面面積。在城市規劃的管轄範疇，規劃署一般會跟隨屋宇署計算總樓面面積和批給總樓面面積寬免／豁免的慣例，但有關發展仍

須遵守相關法定圖則的特定條文。根據《建築物條例》，該行人通道須計入總樓面面積，使地積比率為 5.061 倍，超過了分區計劃大綱圖的地積比率限制(5 倍)，因此須申請略為放寬地積比率限制。主席回應這名委員的進一步提問時說，如果發展項目的地積比率超過分區計劃大綱圖的地積比率限制，規劃署會建議建築事務監督根據《建築物條例》第 16(1)(d)條，拒絕有關的建築圖則。

33. 一名委員表示知悉地政總署先前根據核准建築圖則豁免大約 612 平方米的總樓面面積，並詢問申請人先前就這宗申請建議把行人通道的總樓面面積增至 790 平方米的理據。主席扼要解釋說而委員亦備悉，建議增加的總樓面面積是由於包括了逃生通道、升降平台和結構牆的面積，因為申請人聲稱這些設施是專屬該行人通道的。

34. 一名委員認為，現在這宗略為放寬限制的申請主要目的是善用申請地點的發展潛力。根據核准建築圖則，即使不申請豁免計算總樓面面積和略為放寬地積比率的限制，闢設該行人通道的計劃仍是可行的。若干委員察悉這宗申請的關鍵議題主要是在各個制度下，各相關政府部門對總樓面面積的計算和豁免事宜有不同的處理手法；他們認為此事應該一開始就在各政府部門之間妥善處理。副主席回應時解釋說，契約條件通常是諮詢過相關政府部門後才擬備，並會按情況納入和反映相關的規定。由於分區計劃大綱圖的「商業(1)」地帶的《註釋》沒有說明在計算地積比率或總樓面面積時可以不把行人通道的面積包括在內，因此合理的做法是假設如果根據《建築物條例》的規定，在擬議發展項目範圍內的相關行人通道的總樓面面積不獲豁免，便須申請略為放寬分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制。

35. 根據以上的討論，主席作出總結說，委員普遍認為由於擬議行人通道的總樓面面積根據契約條件可獲豁免，考慮到這宗個案情況特殊，因此可以批准這宗要求略為放寬分區計大綱圖地積比率限制的申請。

36. 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十二月二十三日止；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) 所准許的額外非住用總樓面面積(612.715 平方米)只可用作闢設該 24 小時開放的公眾行人通道；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/55 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大嶼山東涌上嶺皮村東涌第 3 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/I-TCTC/55 號)

38. 秘書報告，申請地點位於東涌。關偉昌先生已就此議項申報利益，因為其近親在東涌市中心擁有物業。由於該物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意關偉昌先生可留在席上。

39. 小組委員會備悉，加入了機電工程署的最新意見的替代頁(文件英文本正文第 8、9 及 10 頁，附錄 III 第 5 頁和附錄 V 第 1 及 2 頁)已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，吸引其他同類的小型屋宇發展，使鄉村向「綠化地帶」擴展。累積影響所及，會令景觀特色的質素下降，破壞「綠化地帶」的完整性。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五份公眾意見書。這些意見書均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」發展小型屋宇。由於上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地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。申請地點位於長滿植物和樹木的山坡，在一個饒富鄉郊景觀特色的地區的南面。批准這宗申請會為「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」被侵佔，該區整體的景觀質素下降。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-HH/71 在劃為「其他指定用途」註明
「住宅暨船艇停泊區」地帶的
新界西貢匡湖居購物中心地下 D 舖及庭院
開設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/71 號)

簡介和提問部分

43. 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) 開設臨時學校(幼稚園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 34 份公眾意見書，表示支持這宗申請。主要支持理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。自先前三宗申請(編號 A/SK-HH/45、54 及 69)獲批准後，有關的規劃情況並無重大改變。批給臨時規劃許可作幼稚園用途，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的規劃意向。有關幼稚園與匡湖居四周和有關的購物和會所大樓內的現有用途(例如補習學校和商店)並非不相協調。然而，鑑於先前的規劃許可(編號 A/SK-HH/69)因申請人未能履行有關消防安全的規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的情況。

44. 鑑於二零零九年和二零一二年批出的兩項規劃許可有關消防安全的附帶條件已予履行，委員詢問為何對上一次批給的規劃許可卻被撤銷，以及有關的消防安全規定有否改變。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，對上一次批給的規劃許可被撤銷，是因為申請人未能履行規劃許可附帶條件，即必須在六個月內提交消防裝置和滅火水源建議，並在九個月內落實有關建議。申請人曾表示在解決有關問題方面遇到技術困難。王先生進一步解釋，申請人已履行首兩宗申請的規劃許可附帶條件，而有關消防安全方面的規劃許可附帶條件，是按消防處的規定而附加於這宗申請的。

商議部分

45. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，落實和維持申請人所建議的交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年三月二十三日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

46. 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

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-PK/233 在劃為「海岸保護區」地帶的新界西貢
大環大網仔路第 216 約政府土地
關設臨時康樂場所(獨木舟會)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/233 號)

簡介和提問部分

47. 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) 關設臨時康樂場所(獨木舟會)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請人申請規劃許可，以使用申請地點作為早於一九八三年一月一日落成的獨木舟會的擴展部分。有關臨時用途是作為貯存獨木舟的地方，並作為更衣室和辦公室的擴展範圍；有關用途不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的規劃意向。擬議的發展規模細小，只涉及興建單層的臨時構築物，與四周的景觀特色並非不相協調。預期申請地點的有關用途不會對四周的交通、排水、排污及環境造成負面影響，亦不會嚴

重干擾現有景觀資源和特色。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

48. 鑑於獨木舟會在申請地點運作已逾 20 年，一名委員詢問可否批予這宗申請為期較長的規劃許可。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，有關分區計劃大綱圖規定，有關在任何土地或建築物進行的臨時用途或發展，所批給的規劃許可不應超過三年。

49. 王先生回應另一名委員的提問，並參照文件圖 A-2 解釋說，現有獨木舟會位於西鄰的用地，並為短期租約所涵蓋。這宗申請擬以申請地點作為獨木舟會的擴展部分，用以貯存獨木舟和關設更衣室。

商議部分

50. 主席表示，有關獨木舟會在該區納入法定圖則範圍內前已存在。雖然獨木舟會大部分地方已由短期租約涵蓋，但這宗申請主要是要把獨木舟會現時佔用的餘下政府土地用途納入規範。申請地點位於「海岸保護區」地帶，屬易受影響和用途受限制的地方。若作不屬分區計劃大綱圖所訂第二欄的用途，可根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的規定申請為期不逾三年的臨時規劃許可。

51. 一名委員建議額外加入一項指引性質的條款，請申請人留意申請地點必須時刻保持整潔。委員對此表示同意。

52. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

53. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下條款及文件附錄 III 所載的指引性質的條款：

「(h) 申請地點須時刻保持整潔。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/13

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的新界西貢
康定路 1 號第 215 約地段第 1104 號
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/13A 號)

54. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及
- 其配偶在西貢市中心擁有一間商店。

55. 小組委員會備悉，符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。

56. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括就政府部門意見所作的回應，以及經修訂的環境評估和排污影響評估。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和王永德先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士，以及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

[公開會議]

擬修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/16 號)

58. 小組委員會備悉，在《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/32A》的《說明書》加入第 7.11.1(q)段的替代頁(即文件英文本附件 D 第 13 頁)已呈交席上，供委員參閱。

59. 小組委員會備悉，此議項涉及規劃署建議對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》作出的修訂。該些修訂包括建議改劃若干用地以供渠務署興建擬議的沙田岩洞污水處理廠及配套設施，改劃一塊用地以便房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)發展公營房屋，以及改劃目前由香港賽馬會負責管理及運作的奧運馬廐用地。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委員； |

黎慧雯女士 侯智恒博士	}	目前與渠務署及房委會有業務往來；
符展成先生 廖凌康先生	}	目前與房委會有業務往來；
張孝威先生	—	為建造業議會執行總監；
李美辰女士 雷賢達先生 袁家達先生 李國祥醫生 黎庭康先生 伍穎梅女士	}	為香港賽馬會的普通會員；
鄒桂昌教授	—	與配偶在火炭共同擁有一個單位；以及
林秀生先生	—	在火炭擁有一個單位及兩個車位。

60. 小組委員會備悉符展成先生、黎慧雯女士、梁慶豐先生、廖凌康先生及侯智恒博士因事未能出席會議。由於從鄒桂昌教授與其配偶共同擁有的物業和林秀生先生的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於擬議污水處理廠和配套設施，以及改劃奧運馬廐用地和公營房屋發展用地所涉的分區計劃大綱圖修訂項目，是由規劃署所建議，主席、副主席、關偉昌先生、李美辰女士、雷賢達先生、袁家達先生、李國祥醫生、黎庭康先生及伍穎梅女士就此議項所涉及的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生借助投影片簡介詳載於文件的建議修訂，要點如下：

修訂項目 A

- (a) 渠務署於二零一二年五月委託顧問進行的詳細可行性研究確定，把沙田污水處理廠遷往亞公角一個目前劃為「綠化地帶」的地區內的岩洞是可行的。修訂項目 A1 至 A4 與擬議的沙田岩洞污水處理廠有關，詳情如下：
- (i) 修訂項目 A1(約 23.45 公頃)——由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(1)」，以興建沙田岩洞污水處理廠；
 - (ii) 修訂項目 A2 及 A3(分別約 2.72 及 0.31 公頃)——由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以設置沙田岩洞污水處理廠的配套設施；以及
 - (iii) 修訂項目 A4(約 0.11 公頃)——由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有用途及用地狀況。
- (b) 有關的環境影響評估報告已於二零一六年十一月二十八日獲環境保護署署長核准。各項技術評估(包括交通影響評估、排污影響評估、排水影響評估、供水和公用設施影響評估，以及土力檢討)亦已進行。只要採取適當的緩解或改善措施，擬議的發展不會對環境、交通、基礎設施及土力造成無法克服的問題。預計亦不會出現無法克服的土力問題。相關的政府部門對有關改劃建議沒有負面意見或不表反對；

修訂項目 B

- (c) 為應付市民對公眾靈灰龕位的需求，政府在二零一零年七月公布，18 區會共同承擔發展以地區為本的靈灰安置所設施的責任。當局在石門安興里覓得一塊用地，用以在沙田闢建靈灰安置所及紀念花園(修訂項目 B1 至 B5)，詳情如下：

- (i) 修訂項目 B1 至 B3(分別約 2.28 公頃、0.23 公頃及 0.18 公頃)——分別由「工業」地帶、「綠化地帶」和「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶；
 - (ii) 修訂項目 B4(約 0.26 公頃)——由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶，以反映現有用途；以及
 - (iii) 修訂項目 B5(約 0.23 公頃)——由「工業」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該地方的現狀。
- (d) 對於已進行的交通影響評估，運輸署署長認為，只要採取適當的緩解措施，有關影響可以接受。至於已進行的視覺評估，結果顯示在視覺上擬議的發展與周邊地區並非不相協調。其他相關的技術評估(包括初步環境評審)將在詳細設計階段進行。相關的政府部門對有關改劃建議沒有負面意見或不表反對；

修訂項目 C

- (e) 建議把位於沙田馬場西南邊的奧運馬廄用地(約 4.76 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶，以反映該用地的現時用途及功能；
- (f) 有關的改劃建議不涉及新發展建議，亦不會在交通、環境及視覺方面造成負面影響；

修訂項目 D

- (g) 建議把位於城門河道旁近石門商貿區的修訂項目 D 所涉用地(約 0.43 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以便興建擬議的公營房屋，最大總樓面面積為 26 240 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 110 米。關於該用地東南面

現為傑志足球訓練中心的土地，會押後至該訓練中心的遷置安排有定案才進行改劃工作；

- (h) 交通影響評估及視覺評估所得結果顯示，擬議發展只要採取所建議的適當緩解措施，便不會在交通或視覺方面造成重大的負面影響。空氣流通專家評估的結果顯示，擬議發展不會對空氣流通造成重大的影響。其他技術評估(包括環境評估研究)將在詳細設計階段進行；

建議對這份分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (i) 關於修訂項目 A，建議在「綠化地帶」的第一欄用途加入「地下污水處理廠(只限設於指定為「綠化地帶(1)」的土地範圍內)」；
- (j) 關於修訂項目 C，建議在「其他指定用途」註明「馬場」地帶的第一欄用途加入「私人會所」和「馬場」，以及在第二欄用途加入「政府用途」、「康體文娛場所」、「公用事業設施裝置」和「私人發展計劃的公用設施裝置」；
- (k) 關於修訂項目 D，建議納入「住宅(甲類)6」新支區，以反映有關建議；

部門諮詢

- (l) 相關政府決策局和部門對建議的修訂不表反對或沒有負面意見；

諮詢沙田區議會

- (m) 二零一六年三月，渠務署諮詢沙田區議會轄下的衛生及環境委員會；
- (n) 二零一六年五月，食物及衛生局／食物環境衛生署諮詢沙田區議會轄下的衛生及環境委員會。該委員

會支持興建擬議的靈灰安置所及紀念花園(修訂項目 C)；以及

- (o) 二零一六年十一月三日，當局徵詢沙田區議會轄下發展及房屋委員會對建議修訂的意見。該委員會的委員大致支持修訂項目 A、B 及 C 的建議，但表示關注以下事宜：沙田岩洞污水處理廠在施工階段可能會對空氣造成負面影響及產生噪音；沙田污水處理廠搬遷後，現址日後將作何用途；以及興建靈灰安置所對交通的影響。該委員會的委員普遍不支持發展公營房屋的建議(修訂項目 D)，因為委員關注基礎設施和社區設施不足以應付額外的房屋發展項目、有關發展與沙田的河畔特色不相協調，以及休憩用地和其他社區設施的落實情況。

62. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的提問時說，現有的傑志足球訓練中心佔地約 1.5 公頃，可視為康樂設施。同一名委員詢問該訓練中心可否遷往修訂項目 C 的用地。主席指出，對該中心的遷置安排作出任何揣測，實言之過早。朱女士補充說，有關方面正物色合適的選址，以重置該訓練中心。

63. 應主席的要求，朱女士闡述，修訂項目 C 的用地(約 4.76 公頃)目前用作馬廄、騎師和馬匹的訓練設施、馬匹游泳池及附屬設施(即馬匹診所)。該修訂項目建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶，以反映該用地的現時用途及功能。一名委員詢問，什麼用途會歸類為康體文娛設施。朱女士回應時指出，許多用途都歸入這個定義，並補充說有關方面正探討在馬場的處所內闢設康體設施(例如籃球場和排球場)，以供市民使用。為此，建議修訂這份分區計劃大綱圖的《註釋》，以便有關方面申請闢設這些設施。

64. 主席和一名委員詢問修訂項目 A 擬闢設的地面附屬設施屬於何類，規模為何。朱女士回應時引述文件繪圖 A-1，並闡釋說，該修訂項目建議在岩洞外的地面上興建一幢行政大樓(高約 32 米)、兩幢通風大樓(分別高約 51 米及 36 米)，以及兩個電力支站(各高約 16 米)。

65. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意文件第 6 及 7 段所述對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》作出的建議修訂；
- (b) 同意載於文件附件 B 的分區計劃大綱圖編號 S/ST/32A(刊憲後將重新編號為 S/ST/33)連同其載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採納載於文件附件 D 的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備沙田分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附件 D 的經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/ST/32A(在刊憲後將重新編號為 S/ST/33)展示予公眾查閱。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/908 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的新界沙田沙角街 5 號沙角邨商場及停車場(地下、一樓)、沙燕樓(地下、一樓)及魚鷹樓(地下、一樓)的綜合商業及停車場車位和露天停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租車位予非住戶)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/ST/908 號)

簡介和提問部分

66. 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) 為編號 A/ST/832 的規劃申請獲批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途(出租剩餘月租車位予非住戶)」的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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三份公眾意見書，其中兩名提意見人提出關注，另一名提意見人則反對這宗申請。主要的關注事項及反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。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」的城規會規劃指引編號 34B，因為自上次申請獲批准後，有關的規劃情況並無重大的改變，附近地區的土地用途亦沒有改變；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；以及申請人要求為期三年的規劃許可有效期，與先前批給許可的有效期相同。申請人要求的規劃許可有效期屬於合理，因為空置泊車位可彈性地出租給非住戶，期間可進一步檢討住戶的泊車需求。至於提出反對的公眾意見，愉城苑的住戶並非如沙角邨的住戶般可優先租用泊車位，因此，由非沙角邨住戶提出的泊車位申請，只會在尚有剩餘泊車位的情況下才可獲考慮。

67. 一名委員認為有關的顏色設計與附近地區並不協調，如有關申請獲得批准，申請人應注意此事項。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性

質，有效期為三年，由二零一七年一月十八日至二零二零年一月十七日止，並須附加以下條件：

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

69. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/589 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新村第 19 約地段第 1014 號 C 分段、第 1014 號 D 分段、第 1014 號 E 分段、第 1014 號 F 分段、第 1014 號餘段、第 1015 號 C 分段、第 1015 號 D 分段、第 1015 號 E 分段、第 1015 號 F 分段及第 1015 號餘段興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/589A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的五幢屋宇(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 段及附錄 V。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。渠務署總工程師／工程管理表示，現有污水渠與污水井的標高差距很少，擬議發展項目的污水渠或沒有足夠下斜度，讓

污水向下流入公共污水收集系統。渠務署總工程師／新界北質疑擬議接駁和填土工程是否可行。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，除非申請人能確保污水設施接駁工程在技術上可行。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區，擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。兩份意見書都表示反對這宗申請。反對的主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點位於上段間接集水區內。環保署署長和水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為申請人未能證明污水設施接駁工程在技術上可行。擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質有不良影響。此外，林村新村和新村老圍的「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。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點涉及先前 10 宗由相同的申請人提出，擬作相同用途的申請。城市規劃委員會分別於二零零三年及二零零四年經覆核後駁回這些先前的申請。當時的情況和考慮因素與現時這宗申請相近。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

商議部分

71. 一名委員察悉，雖然申請人已提交污水設施接駁建議，但標高差距很少，擬議發展項目的污水渠或沒有足夠下斜度，讓污水靠引力向下流入公共污水收集系統。

72. 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「農業」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。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成不良影響；以及
- (c) 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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/596 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔汀角龍尾村第 17 約地段第 1830 號(部分)及第 1738 號 B 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/596 號)

簡介和提問部分

73. 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) 為批給附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園的規劃許可(申請編號 A/NE-TK/480)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關的地區在鄉村中心區內，而且已鋪築地面。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編號 34B 的規定，因為自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變；相關政府部門對這宗

申請不表反對或沒有負面意見；申請人已履行先前規劃許可附加的所有附帶條件；以及申請人要求獲批給的許可有效期為三年，與先前申請相同。對於負面的公眾意見，上述評估亦適用。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年十二月二十四日至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，時刻妥善護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (b) 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)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
- (c) 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。」

76. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/597 擬在顯示為「道路」的地方的新界大埔黃魚灘
第 26 約的政府土地闢設臨時政府垃圾收集站
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/597 號)

77. 小組委員會備悉文件的一頁替代頁(英文本第 7 頁)已呈交席上。該替代頁對文件英文本第 10.2 段編輯上的錯誤作出修正。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時政府垃圾收集站，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。由於現時該區仍未有道路擴闊工程計劃，批給這宗申請臨時的規劃許可，不會影響該顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向。擬議的臨時用途與四周富鄉郊特色的環境並非不協調。該臨時政府垃圾收集站規模細小，不大可能會對附近地區的交通、環境、排污、

排水及景觀造成負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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，有效期為五年，至二零二一年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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
- (d) 在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。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/598 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/598號)

簡介和提問部分

82. 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點和附近的現有樹木很可能會受小型屋宇的建築工程和相關地盤平整工程影響，而且擬議發展對景觀造成的不良影響無法緩解。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人在大美督鄉村中心區以外的政府土地興建小型屋宇。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。兩份意見書均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。由於龍尾、黃竹村和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。擬議的發展亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物，會令「綠化地帶」的景觀質素下降。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物，影響該區的現有自然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/599

擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔汀角路龍尾第 17 約地段第 1648 號餘段(部分)、第 1649 號餘段(部分)、第 1651 號 A 分段、第 1651 號餘段、第 1653 號 B 分段(部分)、第 1654 號、第 1655 號及第 1656 號
闢設臨時燒烤場及停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/599 號)

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二月九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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/PSK/16 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界大埔白石角創新路與科學園路交界的政府土地關設住宿機構暨附屬辦公室(創新斗室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/PSK/16 號)

87. 秘書報告，這宗申請由香港科技園公司(下稱「香港科技園」)提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)為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：

黎庭康先生	—	其公司目前與香港科技園及毅達公司有業務往來；以及
符展成先生	}	目前與英環公司有業務往來。
黎慧雯女士		

88. 小組委員會備悉，符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意文件第一頁的打字錯誤，當中的圖則編號應為「S/PSK/13」，而不是「S/PSK/16」。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的住宿機構暨附屬辦公室(創新斗室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。創新科技署署長支持這宗申請。規劃署總城市

規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展雖與白石角整體發展輪廓並非不相協調，但從馬鞍山海濱長廊觀看，或會在視覺方面引起關注。建築署總建築師／管理統籌分處(2)表示，長型的樓宇設計或會對申請地點附近一帶的景觀造成負面影響。運輸署署長要求申請人提交經修訂的交通影響評估。其他獲諮詢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四份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；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。擬議的發展大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。就土地用途、發展規模和密度而言，有關發展與四周環境並非不相協調。這宗申請亦大致符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《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 16 的規定，因為申請地點宜釋放作其他用途，而且不會影響區內現有和已規劃的政府、機構或社區設施；預期在視覺、設計、交通、環境、基礎設施方面不會造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的提問說，約有 10 000 人在香港科技園工作，當地設施所佔樓面面積約為 33 萬平方米。

91. 一名委員表示，申請地點坐落在當眼位置，接近香港科技園入口，而擬議發展項目的地積比率為 6 倍，有別於附近發展項目介乎 2.5 至 3.6 倍的地積比率。該委員認為，若使用西鄰在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶的用地，有機會可縮減擬議發展的整體樓宇體積。劉先生回答說，文件圖 A-2a 顯示，毗鄰劃為「其他指定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶的用地現建有服務

整個白石角區的白石角污水抽水站，並設有一個垃圾收集站，難以把這些設施遷置。

[黎庭康先生此時離席。]

商議部分

92. 一名委員認為，擬議的發展與香港科技園發展項目的特色和設計原意並不協調，尤其是第一期的發展項目，故不支持這宗申請。另一名委員表示同意，並認為擬議發展項目顯得礙眼。鑑於申請地點附近發展項目的發展密度低得多，該委員認為申請人應探討使用毗鄰土地，以達致較佳的設計和縮減樓宇體積。

93. 鑑於香港科技園的建築物並無採用平台式設計，一名委員詢問該發展建議興建的兩層平台擬作什麼用途。委員得悉，該兩層平台(地下和閣樓)主要會容納接待處和休息室／區等共用設施，以促進目標居民及租戶之間的意見交流，互相溝通及合作。該委員認為，擬議的發展類似一項酒店發展項目，而非作為香港科技園一部分的發展項目。

94. 另一名委員詢問創新斗室計劃的功能和設計理念。委員得悉，擬議的發展是香港科技園一項新措施，透過為現有培育公司提供價格相宜的獨特宿位連附屬設施，支持創新科技的持續發展；並透過提供更全面的支援和促進更緊密的交流和合作，吸引新人才更長久留駐於科技園。為讓委員更了解有關的設計建議，主席請委員參看文件繪圖 A-1 至 A-4 所顯示的各樓層布局設計和擬議用途詳情，並請委員留意平台上蓋面積是不超過 63%，而擬議發展項目各層供租戶使用的康樂及共用設施／房間則約佔擬建樓宇總樓面面積 6% 至 8%。

95. 至於白石角的整體發展輪廓，委員從文件圖 A-2b 得悉該區的發展項目大致採用梯級式建築物高度設計，樓宇高度自海旁向內陸地區遞增。擬議發展項目的高度(主水平基準上 65 米)雖會破壞從馬鞍山海濱長廊鄰近天宇海之處遠眺的八仙嶺山脊線景觀，但規劃署考慮到香港科技園未來的第三期發展，認為擬議發展可能不會與四周的視覺景觀不協調。擬議發展項目和申請地點南鄰和北鄰的樓宇(即香港生物科技研究院及生物資

訊中心)的高度分別約為主水平基準上 65 米、30 米及 45 米。然而，一名委員並不贊同，並指出擬議發展項目在視覺上與四周樓高約為主水平基準上 45 米的發展項目顯得不協調，並會造成屏風效應。

96. 主席備悉，委員普遍原則上不反對擬議用途。一些委員不支持這宗申請，主要是考慮到擬議發展項目的規模和密度與毗鄰環境並不和諧，而且與現有香港科技園的格局和特色亦不協調。另一名委員亦認為，這宗申請所提供的資料不足以支持其建議的發展規模(地積比率 6 倍)和建築物高度(主水平基準以上 65 米)。

97. 委員審閱文件第 12.3 段所載的拒絕理由後，普遍同意有關理由已反映委員在會上表達的意見。一名委員認為，擬議發展與四周的建築設計和外觀不相協調。該委員認為這是不可接受的，另有一些委員贊同這個看法。主席建議而委員亦同意應加上另一項關於擬議發展的建築設計和形式不協調的拒絕理由。

98. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途」的城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為擬議發展的規模和密度與毗鄰地區的現況不相協調，而申請人未能證明擬議發展不會在視覺上對四周的市景造成負面影響；以及
- (b) 擬議發展的建築設計和形式與四周的發展項目不相協調。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/610

擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔
洋涌第 22 約地段第 966 號餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/610A 號)

99. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於從張先生的物業不能直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年十二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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已進行樹木調查，並已提交地盤平整和美化環境建議，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。

101. 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，而小組委員會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

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/163A 號)

102. 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；
- 侯智恒博士 — 目前為土木工程拓展署進行合約研究計劃；
- 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。

103. 小組委員會備悉，黎慧雯女士、侯智恒博士及符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉黎庭康先生已離席。

104. 秘書表示，申請人於二零一六年十二月七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，以回應水務署提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人並無向城市規劃委員會提交進一步資料，但正就各政府部門對這宗申請所提出的意見進行聯絡。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21 及 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/106 擬在劃為「農業」地帶的新界鹿頸
石橋頭村第 39 約地段第 1876 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LK/107 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
新界鹿頸石橋頭村第 39 約地段第 1876 號 E 分段
及第 1888 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/106 及 107 號)

106. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是部分或完全位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

107. 秘書報告，第 A/NE-LK/106 號的申請由 Lee Ho Yin 提交。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其公司與申請人有業務往來。小組委員會備悉黎庭康先生已離席。

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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 VI。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。其他相關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，城市規劃委員會就每宗申請收到四份公眾意見書，當中一名提意見人支持這些申請，另一名提意見人表示對有關申請沒有意見，其餘兩名提意見人則對有關申請提出負面意見。主要的關注事宜載於文件第 10 段。據北區民政事務專員所轉達，沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員和石橋頭村的居民代表對有關申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇與四周主要為村屋和荒置／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於石橋頭村的「鄉村範圍」內。有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，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。申請地點曾有一宗擬建兩幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-LK/73)獲得批准，而附近地方亦有多宗已獲批准的小型屋宇申請，有關小型屋宇正處於不同的發展階段。除漁護署署長外，所有獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可有效期均至二零二零年十二月二十三日止；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。這兩項規劃許可均須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而有關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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 23

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(非牟利學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/582C 號)

112. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與雅邦公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與馬海良棟公司、雅邦公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

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

114. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月七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。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零一六年十一月提交了進一步資料，包括對各政府部門意見的回應、經修訂的噪音影響評估報告、環境評估報告(有關空氣質素方面)及就擬開設學校的類別作出澄清。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間以準備所要提交的進一步資料，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/601 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺第 83 約地段第 918 號 B 分段餘段(部分)、第 926 號(部分)、第 928 號(部分)、第 933 號、第 934 號、第 936 號 B 分段、第 937 號餘段、第 938 號餘段、第 939 號(部分)、第 940 號(部分)、第 941 號、第 943 號(部分)、第 944 號餘段(部分)、第 945 號餘段(部分)、第 1018 號餘段(部分)及第 1019 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築車輛、機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/601 號)

116. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/602 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的
新界龍躍頭虎地排第 83 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組裝供電變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/602 號)

118. 秘書報告，這宗申請由中電集團有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

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

119. 小組委員會備悉廖凌康先生因事未能出席會議，而黎庭康先生已離席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於李美辰女士不涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上。

120. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月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，以回應就這宗申請所收到的公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 26 至 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/89 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1576 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/90 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1576 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/91 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1576 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/92 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1576 號 D 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/93 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1576 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/89 至 93 號)
- A/NE-PK/94 擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺
第 91 約地段第 1511 號 L 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/95	擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 M 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-PK/96	擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 N 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/NE-PK/97	擬在劃為「農業」地帶的新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 D 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/89 至 93 號及第 A/NE-PK/94 至 97 號)

122. 小組委員會備悉，這九宗各擬建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點非常接近，完全位於或部分位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這九宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 這些申請的背景；
- (b) 擬分別於每個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關編號 A/NE-PK/89 至 93 的申請，政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。有關編號 A/NE-PK/94 至 97 的申請，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」)不支持這些申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點均具復耕潛力。其他相關的政府部門對這些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，城市規劃委員會就編號 A/NE-PK/89 至 95 及 97 的申請各收到四份公眾意見書，以及就編號 A/NE-PK/96 的申請收到三份公眾意見書。當中，一名提意見人表示支持所有申請，一名提意見人表示對編號 A/NE-PK/89 至 95 及 97 的申請沒有意見，而其餘兩名提意見人則反對所有申請，主要的反對理由載於文件第 10 段。據北區民政事務專員所轉達，上水區鄉事委員會主席、雞嶺原居民代表和居民代表對所有申請都沒有意見。當區的北區區議員對編號 A/NE-PK/89 至 93 的申請沒有意見。一名北區區議員就編號 A/NE-PK/94 至 96 的申請提出意見，而另一名北區區議員則支持編號 A/NE-PK/94 至 96 的申請；這兩名北區區議員均對編號 A/NE-PK/97 的申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這些申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長並不支持這些申請，但擬建的小型屋宇與周邊主要是村屋、臨時構築物和空置／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。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」，擬建小型屋宇各自的覆蓋範圍都有超過 50% 位於雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇預測需求。申請地點與雞嶺現時的中心區非常接近，附近一帶亦有已獲批准並處於不同發展階段的小型屋宇申請項目，這些屋宇落成後將在區內形成一個新的鄉村羣。此外，自同一「農業」地帶內申請地點附近的同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。至於公眾的負面意見，上述評估亦相關。

124. 一名委員備悉，部分申請是跨村小型屋宇申請，並詢問有關的申請人原屬哪條鄉村。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，有關的申請人自稱是上水鄉上水圍的原居村民。

商議部分

125. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交申請的內容，批准這些申請。這些申請的規劃許可有效期均至二零二零年十二月二十三日止；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。各項規劃許可均須附加下列條件：

編號 A/NE-PK/89、92 及 93 的申請

- 「(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

編號 A/NE-PK/90、91 及 94 至 97 的申請

- 「(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；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

126. 小組委員會亦同意告知申請人，就編號 A/NE-PK/89 至 93 的申請，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款，以及就編號 A/NE-PK/94 至 97 的申請，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

[雷賢達先生於此時離席。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/554 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界坪輦五洲南路第 77 約地段第 817 號餘段(部分)、第 818 號及第 819 號和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/554 號)

127. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其父與他人在坪輦區共同擁有兩塊土地。

128. 小組委員會備悉符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，亦備悉黎庭康先生已離席。

129. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/555

在劃為「農業」地帶的新界坪輦
第 82 約地段第 1098 號(部分)、
第 1099 號 A 分段(部分)、
第 1099 號 B 分段(部分)、
第 1100 號、第 1101 號及
第 1105 號 A 分段餘段和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及器材，
並作附屬存放建築器材及工具和
地盤辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/555 號)

131. 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，因為其父與他人在坪輦區共同擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎先生已離席。

132. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月十三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，以回應運輸署署長的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/31

在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水古洞北第 92 約地段第 741 號 G 分段、第 741 號 H 分段、第 742 號 B 分段、第 742 號餘段及第 743 號 A 分段闢設臨時凍房連附屬貯物處及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/31 號)

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

135. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/441 擬在劃為「綠化地帶」的新界長瀝第 100 約地段第 207 號 A 分段、第 207 號餘段及第 209 號和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/NE-KTS/441 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生請委員留意，加入地政總署最新意見的文件替代頁(英文版文件第 6 頁和附錄 V 第 2 頁)已提交席上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人並無提交有關樹木的任何資料或保護樹木建議，所以未能確定有關發展對現有樹木可能造成的不良影響。申請人建議種植的樹木不足夠。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在取得規劃許可前清除申請地點植物的同類行為，累積影響所及，會對該區的景觀資源和特色造成不良影響。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，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。有兩份意見書表示對這宗申請沒有意見，其餘三份則表示反對這宗申請。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及當區的北區區議員對這宗申請沒有意見，而長瀝原居民代表及居民代表則反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10.1.12 及 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展也不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展與四周地區並不協調，並會影響現有自然景觀。此外，批准這宗申請會令公眾誤以為申請地點的違例發展(處理中的規劃執管個案)獲規劃事務監督寬容。批准這宗申請會鼓勵其他同類申請，並會立下不良先例。倘若同類申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素整體下降。對於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為有關發展與四周地區不協調，並會影響該等地區的現有自然景觀；以及
- (c) 批准該宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素整體下降，並對該區的環境和景觀造成不良影響。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/442 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水
古洞南第 92 約地段第 2037 號
開設學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/442 號)

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。教育統籌局局長不支持這宗申請，並表示北區未來三個學年(即 2016/17 至 2018/19)的預計幼稚園學位供應量相當充足。運輸署署長不支持這宗申請，因為擬議發展會令繁忙時間的交通流量大

增。漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點西部和毗鄰用地的樹木和植物已被清除／破壞。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大的保留，因為有關發展預期對景觀資源有重大負面影響，而且申請人並無提交足夠資料和建議，以支持砍伐樹木和減輕對環境的負面景觀影響。環境保護署署長對擬議幼稚園的污水排放和處理事宜表示關注，而土木工程拓展署土力工程處處長則關注申請地點旁的天然陡坡，並要求申請人提交一份土力規劃檢討報告。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 10 份公眾意見書。一名提意見人表示對這宗申請沒有意見，另有一名提意見人支持這宗申請，其餘八名提意見人則反對這宗申請。此外，元朗民政事務專員稱接獲當區的北區區議員及金錢村的原居民代表及居民代表的反對意見，並表示就這宗申請另收到反對擬議發展的公眾意見。主要反對理由載於文件第 10.1.14 及 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。有關發展也不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議發展與周圍地區互相協調，而且是必要的，以及在區內沒有其他選址可供使用，亦不會對自然景觀和斜坡的穩定性造成負面影響。此外，申請人未能證明擬議發展在土力、交通和排污方面不會對周圍地區造成負面影響。該區的「綠化地帶」並沒有同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，倘該類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致環境質素整體下降。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 10)，因為申請書未能證明擬議發展不會對該區的斜坡穩定性和自然景觀造成負面影響，而且是必要的，以及沒有其他選址可供使用；
- (c) 申請人未能證明擬議發展在土力、交通和排污方面不會對周圍地區造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘該類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素整體下降，並對該區的環境和景觀造成負面影響。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/538 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉七星崗
第 110 約地段第 97 號 A 分段(部分)、
第 97 號 B 分段餘段(部分)、
第 106 號(部分)及第 107 號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/538A 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會對未提出申請便已對申請地點作改動／清除植物立下不良先例，倘批准這宗申請，累積影響所及，會進一步令周邊地區的現有景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議的臨時休閒農場大致上符合「農業」地帶的規劃意向，從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有

關「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議的臨時休閒農場與四周的土地用途並非不相協調，不大可能會對環境、交通、景觀或排水造成重大的負面影響。相關政府部門所關注的技術事宜／規定，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。鑑於小組委員會已批准涉及申請地點附近地方的相若申請，批准有關申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《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，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、便攜式揚聲器或任何形式的音頻放大器；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交在北面界線種植緩衝植物以阻隔對毗鄰排水渠造成潛在滋擾的建議，而有關建議必須符合漁農自然護理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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實在北面界線種植緩衝植物以阻隔對毗鄰排水渠造成潛在滋擾的建議，而有關情況必須符合漁農自然護理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)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；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/543 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田
大江埔第 110 約地段第 1 號 C 分段、
第 1 號 D 分段及第 1 號 E 分段
闢設臨時動物寄養所(貓房)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/543 號)

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所(貓房)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度不支持這宗申請，因為發現申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。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，因為觀察到申請地點過度清除草木，而且批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵他人在提交規劃申請之前，改變有關地點的狀況。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公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議臨時貓房規模細小，就這宗申請批給屬臨時性質的許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近具鄉郊特色的環境並非不相協調。相關政府部門所提出的關注事項／技術要求，可藉規劃許可附帶條件來處理。鑑於申請地點附近有同類申請曾獲小組委員會批准，因此，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，上述評估亦相關。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除了在通宵貓房外，不得於下午六時至翌日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的任何時間，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；

- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (1) 在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。」

150. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/545 擬在劃為「農業」地帶的
新界元朗錦田水頭村第 109 約
地段第 607 號 L 分段、第 607 號 N 分段、
第 607 號 O 分段、第 607 號 P 分段及
第 607 號 Q 分段餘段
興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/545 號)

簡介及提問部分

151. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的五幢屋宇(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 10 段及附錄 V。獲諮詢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，城市規劃委員會接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離「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」(下稱「臨時準則」)。雖然該三幢擬議小型屋宇(第 1、2 及 3 號屋宇)的覆蓋範圍完全或超過 50% 位於水頭村及水尾村的「鄉村範圍」內，但該等鄉村可用作小型屋宇發展的土地並非供不應求。至於另外兩幢小型屋宇(第 4 及 5 號屋宇)的覆蓋範圍，則完全位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。雖然現時有八幢新界豁免管制屋宇毗連申請地點，但全部都是在 1999 年，即在 2000 年首次頒布「臨時準則」之前，獲小組委員會批准的。2003 年至 2012 年期間，小組委員會及城規會拒絕或駁回全部七宗擬於水頭村、水尾村及錦慶圍附近興建小型屋宇的同類申請(申請編號 A/YL-KTN/380 獲小組委員會從寬考慮而得到批准除外)。該等涉及在「鄉村式發展」地帶以外興建小型屋宇的申請不應受到鼓勵。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經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「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，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。申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內用作小型屋宇發展的土地普遍並非供不應求，亦無特殊情況足以令這宗申請獲得批准。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經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有鄉村羣的地方，會較為合適。」

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-KTS/718 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦田錦上路吳家村第 106 約地段第 566 號、第 613 號及第 616 號餘段經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/718A 號)

154. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在錦田南地區擁有一個物業。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

155. 高級城市規劃師／粉嶺上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，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，因為申請地點附近現有／擬建民居／住用構築物，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份反對這宗申請的公眾意見書，主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的永久發展計劃，而擬議的用途與周邊主要是露天存放場／貯物場及貨倉的土地用途並非不相協調。批給這宗申請臨時性質的許可，並不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。至於相關政府部門關注的問題／提出的要求，可透過施加規劃許可附帶條件來處理。關於負面的公眾意見，上述評估亦相關。至於所關注的建築物高度，申請地點上擬議構築物的最高建築物高度(7 米)，並不超過「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶三層高的建築物高度限制(9 米)。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日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上午八時至十時及下午一時至晚上八時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，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或貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)，落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)，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(即在二零一七年九月二十三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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(g)、(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。」

158. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/724 在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉元崗
第 106 約地段第 1568 號(部分)和毗連政府土地
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-KTS/724 號)

159. 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地區擁有一個物業。小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

160. 小組委員會備悉，修正規劃許可附帶條件(h)及(i)項履行期限的替代頁(文件英文本第 12 頁)已在會前發送給委員。

簡介和提問部分

161. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈的

意見。有關地產代理商舖可為毗鄰住宅的居民提供所需的服務。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與四周的土地用途並非不相協調。鑑於發展規模不大，而店舖前臨錦上路，對附近住用構築物／民居造成重大環境滋擾的機會不大。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解潛的環境滋擾及處理相關政府部門所關注的技術事宜。申請地點涉及一宗作相同用途的先前規劃許可（申請編號 A/YL-KTS/623），而同一「農業」地帶內亦有同類申請獲得批准。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

162. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

163. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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；
- (c) 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；
- (d) 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，使之保持良好狀況；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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。」

164. 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(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PH/739 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的新界元朗八鄉第 110 約地段第 371 號餘段、第 373 號(部分)及第 385 號作臨時露天存放建築材料及機械連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/739 號)

165. 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，因為其家人在八鄉擁有一個物業。小組委員會得悉，黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為編號 A/YL-PH/682 的規劃申請獲批給作臨時露天存放建築材料及機械連附屬辦公室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，因為申請地點附近和連接申請地點的通道 50 米範圍內有易受影響的用途，例如住宅構築物和一間教堂；在進行作業期間，申請地點會有裝卸貨物活動，預料會造成環境滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有一些關注，因為申請地點附近有具復

耕潛力的荒置農地。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 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點已鋪築硬地面作露天貯物用途。至於漁護署署長的關注，可在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人把申請地點恢復為適合作農業用途的狀況。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，而相關的政府部門(環保署署長除外)對這宗申請不表反對或沒有負面意見，以及自上一次申請獲批准以來，規劃情況並無重大的改變。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以紓減有關發展對周圍地方可能造成的環境影響及處理相關政府部門所關注的技術事宜。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年一月二十九日至二零二零年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日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的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛由申請地點排隊至公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的邊界圍欄；
- (h) 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美化環境的植物；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年三月十二日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 為盡量保存農地，在規劃許可的有效期限屆滿後，申請人須自費把申請地點恢復為適合作農業用途的狀況，而有關狀況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

169. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/220 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉水盞田第 112 約地段第 1368 號 D 分段、第 1370 號 A 分段(部分)、第 1370 號 C 分段(部分)、第 1370 號 D 分段(部分)、第 1370 號 F 分段、第 1370 號 G 分段(部分)、第 1370 號 H 分段、第 1370 號 I 分段(部分)及第 1371 號(部分)和毗連政府土地進行填土和挖土工程，以興建准許的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/220 號)

簡介和提問部分

170. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土和挖土工程，以興建准許的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。獲諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份反對這宗申請的公眾意見書。此外，元朗民政事務專員轉交了一名個別人士的反對信，城規會亦收到該信件。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。「鄉村式發展」地帶內的土

地，主要意向是供原居村民進行小型屋宇發展。擬進行的填土和挖土工程，涉及為「鄉村式發展」地帶內五幢擬議的新界豁免管制屋宇建造擋土牆。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。對於興建電力支站的關注，申請人在申請書指出申請地點不會進行供電電纜／支站工程。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年十二月二十三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；以及
- (b) 落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

173. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/256 在劃為「康樂」地帶的新界元朗米埔
第 104 約地段第 4620 號一樓
關設臨時社會福利設施
(藥物倚賴者治療康復中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/256 號)

174. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔共同擁有一個物業。由於該物業並無直接望到申請地點，小組委員會同意李醫生可留在席上。

簡介和提問部分

175. 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) 關設臨時社會福利設施(藥物倚賴者治療康復中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。獲諮詢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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；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。雖然有關發展並不完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請用途設於一所現有教堂內，亦無逐步停用教堂以作康樂發展的已知建議。就這宗申請批給屬臨時性質

的規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。規劃署認為申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調，而且其位置與后海灣地區的魚塘和濕地相隔一段距離。鑑於有關發展規模相對較小，預計不會對濕地和魚塘的生態價值造成重大負面的場外滋擾影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。再者，由二零零四年至今，同一處所已三次獲批給規劃許可，以作相同用途；而申請人已履行上一次規劃許可（編號A/YL-MP/226）的所有附帶條件。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 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，為期三年，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一七年六月二十三日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一七年九月二十三日或之前）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；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

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

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/241

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗壘圍及榮基村以南第 107 約地段第 8 號餘段(部分)、第 14 號 B 分段餘段(部分)、第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和毗連政府土地進行綜合發展，包括闢設折扣商場作商業用途(「商店及服務行業」和「食肆」)，以及作「農業用途」(商營魚塘)，並進行「挖土」及「填土」工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/241C 號)

179. 秘書報告，這宗申請由京嘉有限公司，該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關。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」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 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其中一名股東； |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助；以及

- 侯智恆博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

180. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士、廖凌康先生和侯智恆博士因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論。小組委員會亦同意由於李美辰女士只涉及間接利益，故她可留在席上。

181. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應和處理渠務署、環境保護署、運輸署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人就交通、排水、視覺、排污、空氣流通、生態、環境和景觀方面提交了經修訂的技術評估，以處理政府部門的意見。

182. 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，這宗申請可在較早的會議席上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，故這是最後一次延期，不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生、黃楚娃女士和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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士和區裕倫先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生於此時獲邀到席上。]

[張孝威先生此時離席。]

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/313 擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門藍地第 130 約地段第 1028 號 A 分段(部分)及第 1028 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬零售商店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/313A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬零售商店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 II。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該大塊已平整用地和臨時構築物，與「綠化地帶」的特色不相協調。批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵在「綠化地帶」內進行發展。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四份公眾意見書。兩名提意見人支持這宗申請但

未有提供任何理由，其餘兩名提意見人則反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書內沒有提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展亦不符合有關「擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這項發展與附近地區並不協調，而且會影響現有的自然景觀。由於過往未有涉及申請地點的申請，而小組委員會亦未有批准在同一「綠化地帶」內進行休閒農場用途的同類申請，批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂用地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展與附近地區的「綠化地帶」特色並不協調，而且會影響現有的自然景觀；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/323 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門藍地五柳路第 130 約地段第 101 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(物業代理)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/323 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(物業代理)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。獲諮詢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兩份公眾意見書。一名提意見人支持申請，另一名則對申請表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在申請地點內沒有小型屋宇申請，以及擬議發展與周圍的土地用途和鄉郊特色並非不相協調。就申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。鑑於其規模，預計在環境、排水、交通和景觀方面，不會產生重大的負面影響。此外，相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地

帶，已有兩宗獲批的同類申請(編號 A/TM-LTY Y/246及276)。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

187. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

188. 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，有效期為五年，至二零二一年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

189. 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/TM-LTY Y/324 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界屯門亦園第 130 約地段第 1677 號、第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)、第 1687 號(部分)、第 1688 號(部分)、第 1689 號(部分)、第 1690 號(部分)、第 1693 號(部分)及第 1694 號(部分)臨時露天存放建築材料及貨櫃，以及臨時露天停泊吊臂車、貨櫃車拖頭、拖架、小型客貨車及私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/324 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及貨櫃，以及臨時露天停泊吊臂車、貨櫃車拖頭、拖架、小型客貨車及私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請用途的運作會對附近的住宅用途造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請極有保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可前先清

除申請地點的植被，以及令申請地點附近出現其他不協調的用途，導致該區的整體鄉郊景觀質素下降。運輸署助理署長／新界要求申請人評估有關發展對附近道路網造成的相關交通影響。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，另一名提意見人表示對這宗申請沒有意見。主要反對理由載於文件第 11 段；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。申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人並無提供有力的規劃理據，以支持偏離上述地帶的規劃意向。申請地點四周主要為住宅民居及常耕農地／荒地。申請用途與四周環境並不協調。根據規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請」(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點大部分屬於第 3 類地區(約 98%)，而小部分則屬於第 4 類地區(約 2%)。這宗申請並不符合規劃指引編號 13E 的規定，原因是申請地點先前從未獲批規劃許可；政府部門對申請有負面意見；以及申請人未能證明申請用途不會對環境和交通造成不良影響。小組委員會從未批准涉及有關「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的同類申請。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

191. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

192. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。有關意向是透過把現有的臨時構築物重建作低層、

低密度的永久住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。有關發展亦不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展與主要為住宅民居的附近地區並不協調；
- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請」的規定，因為申請人並無提供有力的規劃理據，證明於第 3 類和第 4 類地區所申請的露天貯物用途在有關指引下應當作特殊情況考慮。申請地點先前並無獲批准任何規劃許可，政府部門對申請亦有負面意見，而申請人亦未能證明有關發展不會對環境和交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為區內其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/520

擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段及毗連政府土地作商店及服務行業、食肆、辦公室和娛樂場所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/520A 號)

193. 秘書報告，這宗申請是由必衝投資有限公司提交，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」)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兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司和弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來； |
| 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其中一名股東；以及 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助。 |

194. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生因事未能出席會議，而申請人已要求延期考慮這宗申請。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但應避免參與討論。小組委員會亦同意李美辰女士只涉及間接利益，故她可留在席上。

195. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了經修訂的交通影響評估和經修訂的擬議發展計劃詳情附表。

196. 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，這宗申請可在較早的會議席上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組

委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間(包括先前的延期)讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/528 在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗洪水橋
洪元路第 124 約地段第 974 號(部分)及
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(建築材料及電器零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/528 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(建築材料及電器零售商店)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為批准這宗申請可能會鼓勵其他同類申請在取得規劃許可之前發展申請地點。基於洪水橋新發展區的工程計劃，土木工程拓展署新界西拓展處處長認為如批准這宗申請，應批給為期 18 個月的較短規劃許可有效期，而非申請人所要求的三年。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五份公眾意見書。一名提意見人提出意見，而其餘四名提意見人則反對這宗申請。主要理由和所關注事宜載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍 18 個月。雖然所申請的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但有關發展可提供零售商店設施，以應付區內對這方面的需求，而且當局未有計劃落實該地帶指定的用途。所申請的用途與包括商店、泊車用地、貯物場、民居和汽車修理工場的附近土地用途亦非不相協調。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加有關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的關注／要求。鑑於小組委員會曾批准兩宗在同一「休憩用地」地帶的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。為免妨礙落實該區的長遠發展，建議批給為期 18 個月的臨時許可，而非申請人所要求的三年。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

198. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的提問說，所售賣的建築材料包括裝修材料，而臨時零售商店主要是為區內居民服務。

商議部分

199. 為依循先前就上水古洞北及粉嶺北新發展區內的一宗個案所作出的決定，主席建議考慮而小組委員會亦同意可批給為期三年的臨時許可有效期，而非文件所建議的 18 個月。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，都不會阻礙收地計劃。小組委員會又同意加入一項指引性質的條款，提醒申請人在臨時規劃許可有效期屆滿之前的任何時間，申請地點可能會被收回，以落實洪水橋新發展區計劃。

200. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭 / 拖架)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，不得有車輛在公共道路排隊等候，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(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實排水建議，而有關情況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，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(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落

實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (m) 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)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。」

201. 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及以下的附加條款：

- 「(o) 在臨時規劃許可有效期屆滿之前的任何時間，申請地點可能會被收回，以落實洪水橋新發展區計劃。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/529 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及第 235 號(部分)作臨時塑料及五金物料貨倉和露天存放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-PS/529 號)

簡介和提問部分

202. 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) 為規劃申請編號 A/YL-PS/423 批給作臨時塑料及五金物料貨倉和露天存放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，因為申請地點旁有民居，預料相關裝卸活動及重型車輛進出申請地點會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途

不符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時尚未有已知要落實該規劃地帶用途的建議或意向。有關申請用途與四周主要用作貨倉及露天存放場的用途並非不協調。這宗申請符合「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 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編號 34B，因為申請地點自上次獲批給許可後，規劃情況沒有改變；而上次獲批規劃許可的所有附帶條件均已履行；所申請的三年規劃許可期與上次的申請相同；預料不會帶來不良影響；除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議加入規劃許可附帶條件，以緩解潛在環境影響或處理相關政府部門所關注的技術事宜。申請地點先前就相同用途五次獲給予規劃許可，故批准現時這宗申請，亦與小組委員會先前的決定一致。至於表示反對的公眾意見，上述評估亦相關。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

204. 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，由二零一七年一月二十九日起至二零二零年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點回收塑料或其他廢料；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年四月二十九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年三月十二日或之前)提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求
- (k) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年七月二十九日或之前)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，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年十月二十九日或之前)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；

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

205. 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。

[關偉昌先生於此時離席。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1045 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗廈村深灣路
第 128 約地段第 129 號 B 分段(部分)
闢設臨時挖土機訓練中心連附屬地盤辦公室和
機械維修工場，以及露天存放挖土機(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1045A 號)

206. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士配偶所擔任股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

207. 小組委員會備悉，有關更正地政總署意見該部分的打字錯誤的替代頁(文件英文本第 4 及第 5 頁和文件英文本附錄 V 第 1 頁)已在席上提交，以供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時挖土機訓練中心連附屬地盤辦公室和機械維修工場，以及露天存放挖土機，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，原因是申請地點適合作溫室或植物苗圃用途。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，原因是申請地點附近及通道一帶有易受影響的用途，因此預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是申請地點及附近的景觀已受到嚴重不良的影響，而批准這宗申請會立下不良先例，令其他相類似的不協調用途在區內激增，以及鼓勵其他同類申請在取得規劃許可前改動申請地點。渠務署總工程師／新界北對所提交的排水建議有意見。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展亦與鄉郊環境並不協調。相關部門對這宗申請提出負面意見，而申請人未能證明有關發展不會對

景觀、排水和環境造成不良影響。由於這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案，批准這宗申請會令公眾誤會「先破壞」的行為合法，變相鼓勵其他同類違例發展，以及立下不良先例。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 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，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對景觀、排水和環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 56

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/1051A 號)

211. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士配偶所擔任股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

212. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間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。自上次延期以來，申請人於二零一六年十月三十一日提交了進一步資料(包括美化環境和消防裝置建議)，以回應政府部門的意見。

213. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可於較短時間內處理，這宗申請可在較早的會議席上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間(包括先前的延期)讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1060 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 128 約地段第 60 號(部分)、第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號(部分)、第 70 號、第 71 號及第 72 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 3018 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3022 號、第 3024 號餘段(部分)及第 3025 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時停車場(私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖頭及拖架)連附屬汽車零件裝配處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1060 號)

214. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士配偶所擔任股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時停車場(私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖頭及拖架)連附屬汽車零件裝配處，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，原因是申請地點附近和沿通道一帶有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；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。申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。然而，由於尚未有落實所劃定用途的任何計劃／已知意向，而洪水橋新發展區發展計劃正在制訂階段，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。申請用途，與主要作露天貯物、貨倉和物流中心用途的附近土地用途並非不相協調。這宗申請符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區內，預計不會造成負面影響，而相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議施加有關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境滋擾或處理相關政府部門對技術方面的關注事宜。鑑於小組委員會曾批准九宗在申請地點作同類用途的先前申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

216. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

217. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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，不得於星期日和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，不得有車輛在公共道路排隊等候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(即在二零一七年三月二十三日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

218. 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 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1061 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 128 約地段第 36 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號(部分)、第 40 號(部分)、第 53 號(部分)、第 54 號、第 55 號、第 56 號(部分)、第 57 號、第 58 號(部分)、第 59 號(部分)、第 60 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號、第 63 號(部分)及第 67 號(部分)，以及第 129 約地段第 2991 號餘段(部分)、第 3001 號餘段、第 3003 號餘段、第 3004 號(部分)、第 3005 號、第 3006 號、第 3007 號、第 3008 號餘段、第 3009 號餘段、第 3010 號餘段(部分)、第 3012 號餘段(部分)、第 3013 號、第 3014 號、第 3015 號、第 3016 號、第 3017 號、第 3018 號、第 3019 號(部分)、第 3020 號、第 3021 號(部分)、第 3025 號餘段(部分)、第 3026 號餘段(部分)、第 3032 號餘段、第 3033 號餘段(部分)、第 3034 號、第 3035 號餘段(部分)、第 3036 號、第 3037 號、第 3038 號餘段(部分)、第 3039 號、第 3040 號餘段(部分)、第 3046 號餘段(部分)、第 3048 號餘段(部分)及第 3049 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉及物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1061 號)

219. 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，因為她的配偶擔任股東的公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉及物流中心，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道一帶有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。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，城市規劃委員會收到一份意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。然而，由於仍未有任何計劃／已知的意向要落實已規劃用途，以及當局正擬訂洪水橋新發展區的發展計劃，批給這宗申請臨時許可，不會妨礙該地區的長遠發展。申請用途與主要為物流中心和露天貯物的周圍土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點屬於第一類地區，預計不會造成不良影響，除了環保署署長，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，申請地點並無涉及環境方面的投訴。規劃署建

議在規劃許可附加相關的條件，處理可能會造成環境滋擾的關注或處理相關政府部門所關注的技術問題。鑑於小組委員會批准了 11 宗涉及在申請地點作露天貯物和物流中心用途的先前申請，以及涉及同一「綜合發展區」地帶的四宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

221. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

222. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，不得在申請地點處理(包括裝卸、存放及拆卸)電器／電子產品，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (d) 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(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；

- (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(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

223. 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 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/395 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗大樹下西路第 118 約地段第 1350 號餘段(部分)及第 1351 號(部分)進行挖土工程(不超過 2.5 米深)，以作准許的貨倉(危險品倉庫除外)用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/395 號)

224. 秘書報告，啟傑建築顧問有限公司(下稱「啟傑公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與啟傑公司有業務往來。小組委員會備悉黎先生已經離席。

簡介和提問部分

225. 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) 擬進行挖土工程(不超過 2.5 米深)，以作准許的貨倉(危險品倉庫除外)用途；

- (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，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；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。擬進行不超過 2.5 米深的挖土工程是「貨倉(危險品倉庫除外)」用途必要和附帶的工程，而這項用途在「露天貯物」地帶是經常准許的用途，而且與四周環境並非不相協調。擬議的工程不會對周圍地區的交通、環境、排水、排污和土力造成負面影響，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加有關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以處理相關政府部門所提出的技術要求和關注事宜。

226. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

227. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二零年十二月二十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點進行挖土工程之前提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點完成挖土工程後落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/818 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 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1453 號、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)臨時露天存放五金、五金廢料及塑膠，並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/818 號)

簡介和提問部分

229. 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) 臨時露天存放五金、五金廢料及塑膠，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面、西南面和東北面有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；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。所申請的用

途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸，而且與夾雜貯物場／露天貯物場、貨倉、汽車修理工場、荒置土地／構築物和農地的附近用途並非不相協調。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提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區內，預計不會造成負面影響，而相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議施加有關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境滋擾或處理相關政府部門對技術方面的關注事宜。鑑於小組委員會曾批准在申請地點作露天貯物用途的先前申請和 105 宗在同一「未決定用途」地帶的其他同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

230. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

231. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器和電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清洗、拆卸或任何其他工場活動(在 4 號構築物包裝和整合五金廢料及塑膠除外)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭 / 拖架)停泊 / 存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點所落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)落實獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年二月三日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證

書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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。」

232. 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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/819 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗丹桂村第 124 約地段第 2734 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/819 號)

簡介和提問部分

233. 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) 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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的意見書。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以配合區內對這方面的需求。由於申請地點並無已知的長遠發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。申請用途與周圍主要屬鄉郊住宅用途並夾雜一些露天貯物和貨倉／貯物的用途並非不相協調。由於申請的用途規模細小而且屬臨時性質，相信不會對環境、交通、景觀和排水造成重大的負面影

響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及一宗作相同用途的先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/713)。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，當局會告知申請人須與有關業權人解決涉及這項發展的土地事宜。

234. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

235. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (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，不得有車輛在公共道路排隊等候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(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年六月二十三日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點所落實的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)落實獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

236. 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 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/820 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的新界元朗唐人新村
第 121 約地段第 1020 號(部分)、
第 1021 號(部分)及第 1024 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(五金及家庭電器
零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/820 號)

簡介和提問部分

237. 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(五金及家庭電器零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的意見書。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供零售設施以應付區內對這方面的需求。由於尚未有落實所劃定用途的已知建議，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。申請用途與周圍夾雜住宅發展、露天貯物場、貯物場和工場的用途並非不相協調。申

請用途預計不會對環境、交通、景觀和排水造成重大的負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准七宗在所涉「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述評估亦相關。

238. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

239. 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，至二零一九年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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 公噸的中型及重型貨車(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，不得有車輛在公共道路排隊等候或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木和園境植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；

- (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(即在二零一七年九月二十三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養在申請地點所落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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(即在二零一七年九月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)及(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(e)、(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。」

240. 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 63

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/226

擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的
新界元朗東頭工業區喜業街 16 號
(元朗市地段第 443 號)
闢設辦公室及公眾停車場連地面商舖
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/226 號)

241. 小組委員會備悉申請人於二零一六年十二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間提供進一步資料，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。

242. 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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可於較短時間內處理，這宗申請可在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，否則小組委員會不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士和區裕倫先生以及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 64

其他事項

243. 餘無別事，會議於下午七時結束。