

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年五月十二日下午二時三十分舉行的
第 579 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黎慧雯女士

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

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(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

侯智恒博士

黎庭康先生

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
丁雪儀女士

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二零一七年四月二十八日第 578 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」)二零一七年四月二十八日第 578 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。

西貢及離島區

議程項目 3

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 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「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/6B 號)

3. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問其中的兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司及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。

4. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士則未列席。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。上次延期之後，申請人已提交進一步資料，包括對相關政府部門意見的回應、經修訂的圖則及多頁評估。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間準備和提交進一步資料，所以這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

[廖凌康先生此時到席。]

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/19》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/17 號)

7. 秘書報告，擬議修訂是關於改劃一幅用地以供渠務署興建污水處理廠。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是渠務署的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士	}	目前與渠務署有業務往來；以及
侯智恒博士		

黎庭康先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，侯智恒博士和黎庭康先生因事未能出席會議，而黎慧雯女士尚未到席。

簡介和提問部分

9. 規劃署西貢及離島規劃專員譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容，簡介擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 南大嶼山目前沒有公共污水收集系統。為南大嶼山的村屋／住宅屋宇、政府機構、海灘等服務，渠務署委聘顧問進行「離島污水收集系統第 2 階段－南大嶼山污水收集系統工程」項目（下稱「該項目」），該項目包括興建一所污水處理廠、六個污水抽送站和污水收集網絡；

建議就分區計劃大綱圖作出的修訂

- (b) 修訂項目 A 項－建議把貝澳嶼南道以南一幅約 5 500 平方米的用地由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便興建擬議污水處理廠；

建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

- (c) 加入新的「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的「註釋」；
- (d) 對分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁作出技術修訂，以符合最新版本的《法定圖則註釋總表》；

技術評估

- (e) 二零一七年四月二十四日，環境評估影響報告（包括景觀及視覺影響評估）獲環境保護署署長批准。根據評估結果，倘納入建議的緩解措施，預料發展不會對鄰近地方的環境造成負面影響，而發展對景觀和視覺的影響可以接受；

- (f) 已進行其他技術評估(包括交通影響評估、排水影響評估、供水評估和地盤平整評估)，結論是擬議污水處理廠不會對交通、排水和供水有負面影響，並預期地盤平整方面沒有無法克服的問題；

諮詢政府部門

- (g) 經諮詢的相關決策局和政府部門對建議修訂不表反對，也沒有負面意見；以及

公眾諮詢

- (h) 二零一零至二零一一年間，渠務署諮詢了離島區議會、大嶼山南區鄉事委員會，以及磡石灣、貝澳新圍村和羅屋村的村民。離島區議員和村民都支持有關項目。在分區計劃大綱草圖展示期間，規劃署會再諮詢離島區議會。

10. 委員並無就擬議修訂提出問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/19》作出建議的修訂，以及載於文件附錄 II 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/19A》(展示時重新編號為 S/SLC/20)及其載於文件附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附錄 IV 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/19A》的經修訂《說明書》，用以說明城規會就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該份經修訂的《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併公布。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。譚女士此時離席。]

議程項目 5 及 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/267 擬在劃為「農業」地帶的
新界西貢蠔涌第 244 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/SK-HC/268 擬在劃為「農業」地帶的
新界西貢蠔涌第 244 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/SK-HC/267A 及 268A 號)

12. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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 段及附錄 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，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為興

建兩幢小型屋宇可予容忍。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，城市規劃委員會收到六份公眾意見書，其中三份由個別人士提交，他們就這兩宗申請提出意見；另外三份則由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士提交，他們均反對這兩宗申請。主要的反對理由和有關意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但擬議發展與周邊地區的景觀特色並非不協調，兩個申請地點內亦無活躍的農業活動。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的屋宇完全位於蠔涌的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用的土地並不足以應付未來的小型屋宇需求。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。關於公眾意見，規劃署並無收到相關部門提出要預留兩個申請地點作社區用途的要求，而上述規劃評估亦相關。

[黎慧雯女士此時到席。]

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有否資料顯示誰把申請地點的地面鋪平；
- (b) 請進一步說明該兩個位於「農業」地帶內的申請地點附近獲批准的小型屋宇申請的位置；以及
- (c) 請進一步說明兩個申請地點南面的隧道專用範圍的詳情，以及在該隧道專用範圍內是否有獲批准的小型屋宇申請。

15. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應如下：
- (a) 申請地點是空置政府土地，先前已由政府平整；
 - (b) 根據文件圖 A-2a，兩個申請地點均完全位於蠔涌的「鄉村範圍」及「農業」地帶內。在同一「農業」地帶內，申請地點北面、西北面和東面的地方有多宗小型屋宇申請獲小組委員會批准；以及
 - (c) 正如文件圖 A-2a 所示，申請地點南面以虛線標示的範圍是水務署的蠔涌／將軍澳隧道專用範圍。雖然兩個申請地點位於隧道專用範圍內，但申請人表示該兩個地點距離隧道專用範圍約 25 米，並提交了資料證明興建擬議小型屋宇不會對該隧道造成不良影響。水務署高級工程師／建設對這兩宗申請沒有負面意見。兩個申請地點緊鄰的地方有數宗先前獲小組委員會批准的小型屋宇申請亦是位於隧道專用範圍內。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二一年五月十二日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

「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。」

17. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/237 擬在顯示為「道路」的地方的新界西貢普通道 19H 號第 221 約地段第 1617A 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆(酒樓餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/237 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業和食肆(酒樓餐廳)，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。總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為沿申請地點西部現有坡台的斜坡上的樹和植物可能會受擬議的填土工程影響，而且並無理據支持就有關的臨時用途進行擬議的填土工程。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來自個別人士的公眾意見書，他們對這宗申請提出反對或表示關注。主要的反對理由及關注事項載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於顯示為「道路」的地方，是為西貢公路將來進行擴闊及路口改善工程而預留的土地的一部分。擬議發展涉及打樁

工程，而且會把申請地點內的現有坡台填平。申請人沒有提供資料證明擬議發展屬臨時建築物，以及會在規劃許可有效期屆滿後移走現有坡台上的堆填物及把申請地點恢復原狀。由於未能證實擬議用途屬臨時性質，這宗申請會妨礙落實該顯示為「道路」的地方的規劃意向。此外，在申請地點西鄰長有植被的斜坡附近進行擬議填土工程可能會對景觀造成影響，而總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。申請地點涉及兩宗先前獲准的規劃申請，而該兩宗申請的申請人能證明其建議屬臨時性質，不會影響該處的坡台，而且預計景觀不會受影響。現時這宗申請的設計有所不同，而且須進行填土工程，因此考慮這宗申請時不應與先前兩宗申請相提並論。對於公眾的意見，上述規劃評估亦相關。

19. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 兩宗先前的規劃許可被撤銷的原因；
- (b) 有否資料顯示誰負責維修申請地點內的混凝土坡台；
- (c) 上兩宗獲批給規劃許可的發展有否落實；
- (d) 有沒有關於申請地點內的混凝土坡台結構安全的資料；以及
- (e) 先前兩宗獲批給規劃許可的申請有否建議填平現有坡台。

20. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應如下：

- (a) 該兩宗先前申請的規劃許可是因有關的申請人沒有履行任何規劃許可附帶條件而被撤銷；

- (b) 申請人是申請地點私人土地部分現時的土地擁有人，須負責維修及管理申請地點內的混凝土坡台；
- (c) 申請地點涉及兩宗先前獲批給規劃許可的申請(編號 A/SK-PK/109 及 205)，前者由別的申請人提交，後者則由現時這宗申請的其中兩名申請人提交。兩宗獲批申請的申請人均未有落實獲批准的發展；
- (d) 土木工程拓展署土力工程處處長沒有就土力技術事宜反對這宗申請。如這宗申請獲批准，申請人須按照《建築物條例》的規定提交所需文件；以及
- (e) 先前兩宗獲批准申請的申請人曾表示，申請地點西部的坡台或該處的斜坡不會有任何部分受影響。

[李美辰女士此時到席。]

商議部分

規劃意向

21. 一名委員表示，要證明擬議發展不屬臨時用途並會妨礙落實申請地點的規劃意向，可能相當困難。不過，據知先前獲批准的申請(編號 A/SK-PK/109)曾提供資料證明擬議構築物的設計和建造只屬臨時性質，所建的構築物會於規劃許可有效期屆滿後被拆卸。此外，獲批申請(編號 A/SK-PK/109 及 205)的發展不會影響位於申請地點現有坡台的任何部分。與先前獲批准的申請相比，現時這宗申請擬建的構築物涉及打樁工程和^在現有坡台上進行填土，在某程度上屬於永久的構築物，因此會令人懷疑有關發展是否屬臨時性質。

22. 一名委員認為，即使擬議發展所建的是永久構築物，亦理應不會影響日後的道路擴闊工程，因為附近一些現有的永久構築物同樣會受日後的道路擴闊工程影響。不過，另一名委員卻認為，由於西貢公路沿路的改善工程是已知的計劃，批准現時這宗申請可能會立下不良先例，令日後的收地問題更複雜。

23. 一名委員認為這宗申請或可獲從優考慮，因為擬議用途與附近的發展並非全不協調，而且可藉施加適當的規劃許可附帶條件來訂明把申請地點恢復原狀的要求，以及解決景觀方面的問題。一名看法相同的委員表示，批准這宗申請會妨礙落實該顯示為「道路」的地方的規劃意向的關注，或可透過施加規劃許可附帶條件處理，要求申請人於規劃許可有效期屆滿後把申請地點恢復原狀。

24. 另有數名委員有不同意見，認為如批准該項設於永久構築物內的發展，日後會為與道路擴闊工程有關的收地工作增添障礙。

景觀影響

25. 兩名委員注意到有一個拒絕理由與景觀有關，因而詢問擬議填土工程如何對景觀造成不良影響。他們之後得悉總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，是因為並無理據支持就有關的臨時用途進行擬議的填土工程，而且沿坡台的斜坡上的現有植物很可能會受擬議的填土工程影響，因此預計會對現有景觀資源和特色造成一些影響。

土力方面的關注

26. 一名委員認為須確定申請地點內的現有坡台結構是否安全，以及擬議填土工程會否對該現有坡台造成任何不良影響。主席表示沒有關於該現有坡台的結構安全的詳細資料。他請委員留意，雖然申請涉及將申請地點的現有坡台填平，但土木工程拓展署土力工程處處長並無就土力技術方面反對這宗申請，並表示申請人須取得所需的批准來證明有關工程並無土力技術問題。根據現有資料，土木工程拓展署土力工程處處長亦沒有就土力技術方面對先前獲批的申請(編號 A/SK-PK/205)提出反對，而該宗申請不涉及任何填土工程。

27. 鑑於過往記錄顯示，申請地點的規劃許可曾兩度因未履行規劃許可附帶條件而被撤銷，同一名委員表示關注，認為申請人必須證明，擬在申請地點現有坡台進行的填土工程不會對公眾安全造成不良影響。

28. 另一委員認為，不論這宗申請是否獲批予規劃許可，申請人既然是申請地點的擁有人，便有責任維修保養申請地點內的現有坡台。

其他

29. 一名委員質疑，應否把西貢公路道路改善工程的施工計劃作為建議拒絕這宗申請的考慮因素。據知西貢公路第二期改善工程不大可能在二零二零年底以前施工，而路政署總工程師／新界東並不反對這宗申請。同一名委員續詢問毗鄰的幼稚園會否同樣受該項道路擴闊工程影響。小組委員會備悉，有關道路擴闊工程的細節仍有待進一步研究，而路政署現正聯絡受影響各方，以處理有關工程可能產生的鄰接問題。

30. 另一委員詢問，涉及斜坡工程的臨時用途規劃申請是否一般都會被小組委員會拒絕。主席回應說，小組委員會會按每宗申請的個別情況和規劃情況作出考慮。

31. 基於以上所述，主席總結說，大部分委員都不支持這宗申請，並請委員參閱文件第 11.1 段所建議的拒絕理由。委員大致對文件所建議的拒絕理由沒有進一步意見，而一名委員詢問能否加入一項關於斜坡安全的拒絕理由。經秘書進一步解釋，小組委員會注意到土木工程拓展署土力工程處處長從土力技術的角度並不反對這宗申請，並同意加入一項拒絕理由，指出申請書內沒有足夠資料，證明在申請地點現有坡台進行的擬議填土工程不會對公眾安全造成不良影響。

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展屬臨時性質。擬議發展會妨礙落實為日後進行西貢公路擴闊及路口改善工程，而把申請地點劃為「道路」的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 申請書內沒有足夠資料，證明在申請地點現有坡台進行的擬議填土工程不會對公眾安全造成不良影響。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/238 擬在顯示為「道路」的地方的新界西貢普通道 9A 號地下第 221 約地段第 1773 號(部分)經營臨時食肆(酒樓餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/238 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(酒樓餐廳)(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。該意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這項臨時用途為期僅三年(至二零二零年五月)，不會妨礙落實該顯示為「道路」的地方的規劃意向，亦不會影響西貢公路的道路改善工程。先前有作相同用途的申

請於二零一二年獲得批准。自該宗申請獲批准以來，規劃情況沒有改變。鑑於這項臨時用途規模細小，而且設於現有建築物內，不大可能會造成滋擾或對周邊地區的交通、排水及環境造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二零年五月十二日止，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，不得於午夜一時至下午一時在該處所作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年二月十二日或之前)，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；
- (d) 如在規劃許可有效期內任何時間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) 如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。」

36. 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/239 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢
北港 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/239 號)

37. 秘書報告在文件發出後，申請人於二零一七年五月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間諮詢相關政府部門和擬備進一步資料。申請人的信件副本已在會上呈閱。小組委員會備悉，這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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 10
第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/16 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(戊類)2」地帶的新界西貢康健路第212約地段第8號B分段、第9號A分段及第9號B分段和毗連政府土地興建19幢屋宇及略為放寬地積比率限制(由0.75倍放寬至0.756倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-SKT/16C號)

39. 秘書報告，申請地點位於西貢市，而何顯毅建築工程師樓地產發展顧問有限公司(下稱「何顯毅公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

黎庭康先生 — 其公司目前與何顯毅公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 其配偶在西貢市擁有一間店鋪

40. 小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎慧雯女士可留在席上，因為從她配偶擁有的店鋪不能直接看到申請地點。

41. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料以處理相關政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應相關政府部門的意見。

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

而小組委員會已給予合共八個月時間準備和提交進一步資料，所以這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/57 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢大網仔
大埗仔村第 256 約地段第 33 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/SK-TMT/57A 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的第 10 段和附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／建設均反對這宗申請，理由是預期有關發展會造成不良影響，令下段間接集水區的水質變差，亦會造成水質污染。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，因為進行擬議的發展或須建造擋土牆／進行大型斜坡工程，可能會對毗鄰申請地點的現有樹木和植物造成不良影響。此外，申請人沒有提供資料，解釋如何處理現有樹木，故未能確定擬議的發展對景觀的影響。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三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公

司、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交，他們全都反對這宗申請。主要的反對理由載於文件的第 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。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展涉及清除植物，會對景觀造成不良影響。這宗申請亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於沒有公共污水渠的下段間接集水區內。水務署總工程師／建設和環保署署長均反對這宗申請。另外，大埗仔村的「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，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。申請地點先前有一宗作相同用途的申請被小組委員會以類似的理由拒絕。自該宗申請被拒絕以來，規劃情況沒有改變。批准這宗申請會為「綠化地帶」日後的其他同類申請立下不良先例。關於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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。申請書中沒有提

出特殊情況或有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於下段間接集水區內，且附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人未能證明擬在集水區內進行的發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為擬議發展涉及清除植物，預期會對景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議發展不會對申請地點及周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」其他同類申請立下不良先例。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，對該區的水質和景觀亦會造成不良影響。」

議程項目 12 至 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/SK-TMT/58 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢早禾坑村第 252 約地段第 16 號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
 - A/SK-TMT/59 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢早禾坑村第 252 約地段第 13 號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
 - A/SK-TMT/60 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢早禾坑村第 252 約地段第 11 號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(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/SK-TMT/58 至 60 號)
-

46. 小組委員會備悉這三宗申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，都是在同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮這三宗申請。

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簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長對這三宗申請有保留，因為擬議地點位於天然河溪旁的林地內，遠離現有村屋，而且無路可達。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，因為擬議發展會嚴重影響申請地點內及附近的大片本土樹木和成齡植物。況且，申請人並無提出保護樹木及美化環境建議，以緩解來自擬議發展的可預見影響。倘批准這類申請，累積影響所及，這類發展會滲入「綠化地帶」，對該區的景觀造成進一步的負面影響。環境保護署署長不支持編號 A/SK-TMT/59 的申請，除非申請人能證明設置滲水井的地點與該河溪之間有足夠的距離(至少 15 米)。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對擬議發展，除非申請人願意進行天然山坡災害研究，並視情況所需採取適當的緩解措施；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見書，分別由四名個別人士、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和香港觀鳥會提交，他們全都表示反對這三宗申請。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。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，這地帶不宜進行發展。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，雖然早禾坑的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付未來的小型屋宇需求，但該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，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。這三宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為預計擬議發展會對申請地點及其周圍地區的景觀造成負面影響。此外，沒有特殊情況支持這三宗申請，而批准這三宗申請會為該「綠化地帶」日後的其他同類申請立下不良先例。申請地點位於陡峭天然山坡的山腳，根據警戒準則，屬於須進行天然山坡災害研究的情況。申請人並無提交任何資料以證明擬議發展不會影響斜坡安全。關於編號 A/SK-TMT/59 的申請，擬議化糞池的位置接近一條天然河溪，但申請人未能證明有關建議不會污染該河道。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

48. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。各宗申請被拒絕的理由如下：

申請編號 A/SK-TMT/58 及 A/SK-TMT/60

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地

帶不宜進行發展。申請書內沒有顯示擬議發展有特殊情況，也沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離上述規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為預計擬議發展會對景觀和斜坡安全造成負面影響；
- (c) 早禾坑的「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，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現有村落附近，會較為合適；以及
- (d) 若批准有關申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使整體環境質素下降和影響斜坡安全。」

申請編號 A/SK-TMT/59

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有顯示擬議發展有特殊情況，也沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離上述規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為預計擬議發展會對景觀和斜坡安全造成負面影響；

- (c) 早禾坑的「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，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現有村落附近，會較為合適；
- (d) 擬議化糞池的位置接近一條天然河溪。申請人未能證明有關建議不會污染該河道；以及
- (e) 若批准有關申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使整體環境質素下降和影響斜坡安全。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/107

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
新界將軍澳第 85 區石角路將軍澳市
地段第 2 號及增批部分(部分)及
將軍澳市地段第 22 號和毗連政府土地
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/107B 號)

50. 秘書報告，申請地點位於將軍澳，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士



目前與雅博奧頓公司及英環公司有業務往來；

- 黎庭康先生 — 其公司目前與莫特麥克唐納公司有業務往來；以及
- 蕭鏡泉先生 — 其配偶擁有一個在將軍澳的單位。
運輸署總工程師／
交通工程(新界東)

51. 小組委員會備悉符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎慧雯女士及蕭鏡泉先生可留在席上，因為黎女士沒有參與這宗申請，而從蕭先生配偶的物業不能直接看到申請地點。

52. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月八日要求延期至已編定日期的下一次會議才考慮這宗申請，讓申請人有時間徵詢政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。上次延期之後，申請人已提交進一步資料，包括交通影響評估的補充資料及經修訂的環境評估。

53. 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星期時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予合共三個月零兩星期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／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。王先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HT/7

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及
「綠化地帶」的新界粉嶺塘坑第9約及第51約的
政府土地(毗鄰現有塘坑食水配水庫)闢設配水庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-HT/7號)

54. 秘書報告，申請人於二零一七年四月二十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，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。

55. 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。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及劉志庭先生
此時獲邀到席上。]

議程項目 17 至 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/116 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/117 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第 91 約地段第 1594 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/118 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 I 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/119 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 H 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/116 至 119 號)
-

56. 小組委員會得悉這四宗申請性質類似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

57. 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 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署

長」)不支持這些申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這些申請有保留，但認為興建四幢小型屋宇可予容忍。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/116 和 117 的申請收到四份公眾意見書，就編號 A/NE-PK/118 和 119 的申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持全部申請，而上水區鄉事委員會主席對這些申請一律沒有意見。創建香港和一名個別人士反對全部申請，而香港觀鳥會則反對編號 A/NE-PK/118 和 119 的申請，主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。雖然擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但與周邊主要是村屋、臨時構築物及空置／休耕農地的鄉郊環境並非不協調。關於「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」方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而有關的「鄉村式發展」地帶內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需求。此外，申請地點貼近現有的雞嶺鄉村中心區，而且附近有小型屋宇申請已獲批准。除漁護署署長外，相關的政府部門都不反對這些申請，預料有關發展對周邊地區不會有很大的不良影響。此外，在二零零一年六月至二零一七年四月期間，同一「農業」地帶內有 87 宗同類申請獲得批准。對於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

58. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

59. 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，批准這些申請。這四

宗申請的規劃許可有效期至二零二一年五月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

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

60. 小組委員會亦同意告知這四宗申請的申請人，留意文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

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-KLH/527 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔九龍坑第 9 約地段第 263 號 D 分段第 9 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/527 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為興建一幢小型屋宇可予容忍。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公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但是申請地點與周邊地方主要是村屋、常耕／休耕農地和樹羣的鄉郊特色並非不協調。關於「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」)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而且擬議發展將可接駁至公共污水收集系統。「鄉村式發展」地帶內的土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請，但未能應付日後的小型屋宇需求。申請地點鄰近現有的村落，涉及先前一宗規劃申請(編號 A/NE-KLH/358)。該宗申請擬興建四幢小型屋宇，部分屋宇於二零零七年獲小組委員會批給許可。除了漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

62. 主席和部分委員提出以下問題／要點：

- (a) 既然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以應付大部分尚未處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇需求，規劃署為何建議批准這宗申請；
- (b) 坐落在「鄉村式發展」地帶內的擬建小型屋宇覆蓋範圍佔擬建小型屋宇整個覆蓋範圍的百分比；

- (c) 為何小組委員會批准申請地點先前那宗申請(編號 A/NE-KLH/358)的部分內容；
- (d) 與先前的申請比較，擬建小型屋宇的覆蓋範圍是否有任何改變；
- (e) 可否把擬建小型屋宇的覆蓋範圍移向「鄉村式發展」地帶，以盡量減少對周邊地區可能造成的影響；
- (f) 申請編號 A/NE-KLH/358 的規劃許可有效期屆滿後有否續期；
- (g) 申請人沒有展開先前申請獲准進行的發展，是否主要因為污水收集系統接駁問題；以及
- (h) 該公共污水收集系統的落實時間表。

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村式發展」地帶內有土地可以應付尚未處理的 128 宗小型屋宇申請。申請地點有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內，而且先前獲批准興建小型屋宇。由於未有公共污水收集系統，因此申請人沒有展開獲批准的發展。鑑於上述情況，或可從寬考慮現在這宗申請；
- (b) 擬建小型屋宇的覆蓋範圍有約 5% 位於「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 申請編號 A/NE-KLH/358 擬興建四幢小型屋宇，其中兩幢屋宇(在文件的圖 A-2a 上以黃色標示)於二零零七年獲小組委員會在有附帶條件下批給許可，主要是考慮到有關屋宇符合當時適用的臨時準則；

- (d) 現在這宗申請擬建的小型屋宇的覆蓋範圍與先前申請的覆蓋範圍相同；
- (e) 雖然可以把擬建小型屋宇的覆蓋範圍稍為移向「鄉村式發展」地帶，但此舉不會令周邊地區可能受到的影響有顯著變化；
- (f) 先前的規劃許可有效期於二零一一年屆滿。申請人沒有在許可期滿前提交延長展開發展的期限的申請；
- (g) 由於沒有公共污水收集系統可供接駁，因此獲批准的小型屋宇發展沒有在先前規劃許可的有效期內展開。該公共污水收集系統的落成時間並非申請人所能控制；以及
- (h) 文件的圖 A-2a 所示的公共污水收集系統最近已落成。

商議部分

64. 一名委員表示，小組委員會近年在考慮小型屋宇申請時，取態更為審慎。若「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付大部分小型屋宇需求，那些小型屋宇申請通常不會獲得批准。該名委員察悉擬建小型屋宇的覆蓋範圍只有一小部分位於「鄉村式發展」地帶內，認為批准這宗申請會造成先例效應，鼓勵這類發展侵進毗鄰的農地。主席回應說，雖然小組委員會在考慮小型屋宇申請時取態已更審慎，但亦須顧及其他相關因素，包括申請地點的背景。如先前所解釋，申請地點過往曾獲批准興建小型屋宇，有關的小型屋宇沒有動工興建，是因為當時未有公共污水收集系統可供接駁。由於公共污水收集系統現已建成，小組委員會應因應現時的規劃情況來考慮這宗申請。

65. 主席回應一名委員的詢問時解釋，先前申請的部分內容獲小組委員會批予許可，是基於有值得從寬考慮的理由，即其中兩幢擬建小型屋宇(包括現在這宗申請擬建的一幢)部分範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而且可以接駁至政府已計劃鋪設的污水收集系統，只是該系統未有確實的落實時間表。小組委

員會當時拒絕批給許可予該宗申請的其餘兩幢屋宇，是因為該兩幢屋宇完全在「鄉村式發展」地帶外，而且不能接駁至公共污水收集系統。

66. 秘書回應另一名委員的詢問時解釋，一般而言，申請人可以申請延長展開發展的期限。把展開發展的期限延長，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。然而，申請人在先前的規劃許可的有效期於二零一一年屆滿前，並沒有申請延長展開發展的期限。

67. 考慮到小組委員會先前曾向同一申請人批給在申請地點興建小型屋宇的規劃許可、獲批准發展的小型屋宇是因當時未有公共污水收集系統而沒有動工興建，以及公共污水收集系統現已建成，幾名委員認為可從寬考慮現在這宗申請。其中一名委員進一步指出，九龍坑地區有多宗已獲批准的小型屋宇申請亦因公共污水收集系統的建造工程延誤而未能落實興建。拒絕這宗申請可能會對其他同類申請有影響。

68. 主席備悉，一名委員考慮到批准申請會與小組委員會近期評審小型屋宇發展申請的做法不符，故不支持這宗申請。其他委員則鑑於申請地點的情況特殊，普遍傾向從寬處理這宗申請。因應大部分委員的意見，主席總結認為應批准這宗申請。小組委員會知悉，考慮這宗個案的特殊情況後批准這宗申請，並不會妨礙城市規劃委員會在考慮小型屋宇發展申請時取態更審慎的做法。

69. 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二零二一年五月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

70. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/607 擬在劃為「農業」地帶的
新界大埔大芒嶺第 8 約地段第 258 號
A 分段第 1 小分段及第 258 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/607 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為興建一幢小型屋宇可予容忍。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公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，但與周邊主要是村屋、休耕農地和樹羣的鄉郊風貌並非不協調。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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大芒輦的「鄉村範圍」內，而擬議的發展可接駁至區內計劃關設的污水收集系統。「鄉村式發展」地帶內的土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但未能應付日後的小型屋宇需求。申請地點先前曾有一宗作相同用途的申請（編號：A/NE-LT/453）在二零一二年獲得批准。自該宗申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變。此外，貼近申請地點的地方也有小型屋宇申請獲得批准。除了漁護署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述相關部門的意見及規劃評估亦相關。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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二零二一年五月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

74. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/608 擬在劃為「康樂」地帶的新界大埔蘆慈田
第 17 約地段第 1336 號 A 分段
第 1 小分段及第 1336 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/608 號)

簡介和提問部分

75. 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的第 9 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在蘆慈田

的「鄉村範圍」外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，致使同類發展進一步滲入「康樂」地帶，累積影響所及，會損害「康樂」地帶的功能。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。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，分別由當地村民和一名個別人士提交。他們表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件的第 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。擬議小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。這宗申請亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在蘆荻田的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可興建小型屋宇，可應付尚未處理的小型屋宇申請。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有關的「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。其他獲批准同類申請的情況有別於現在這宗申請。批准這宗申請或會立下不良先例，致使同類發展進一步滲入「康樂」地帶。關於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

76. 一些委員提出以下問題：

- (a) 在申請地點附近地方或其他鄉郊地區，先前有沒有擬在「康樂」地帶興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，以及批准該些申請的主要考慮因素為何；以及

- (b) 在蘆荃田劃定的「鄉村式發展」地帶較其「鄉村範圍」大，這情況就認可鄉村而言是否罕見。

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

- (a) 申請地點附近有一宗涉及「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的同類申請(編號 A/NE-TK/527)獲小組委員會批准，主要的考慮因素是其擬議發展符合臨時準則，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。然而，現在這宗申請不符合臨時準則，因為其擬議發展的覆蓋範圍完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。因此，兩宗申請不能相提並論。至於其他地區的「康樂」地帶有沒有同類申請獲得批准，他手頭上沒有相關的資料；以及
- (b) 其他認可鄉村也有「鄉村式發展」地帶較其「鄉村範圍」大的情況。規劃署在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，會考慮多項因素，包括有關鄉村的「鄉村範圍」界線、地理環境、尚未處理的小型屋宇申請數目及預測未來十年小型屋宇需求量。

[雷賢達先生此時離席。]

商議部分

78. 主席回應一名委員早前提出的問題時表示，其他地區曾有涉及「康樂」地帶的同類申請，經小組委員會在考慮有關個案本身的理據及情況後獲批准。一名委員表示，小組委員會必須確保就同類個案所考慮的因素一致。

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於蘆荻田的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；
- (c) 蘆荻田的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。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，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為合適；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。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。」

[李國祥醫生此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/609 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔沙欄第27約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及
進行地盤平整工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TK/609號)

80. 小組委員會備悉，文件的兩頁替代頁(英文本正文第 11 和第 12 頁)已於會議前送交委員。這些替代頁加入了對文件第 13.2 段的修訂。

簡介和提問部分

81. 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)及有關的地盤平整工程；
- (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 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為現有的植被是林地的一部分，有助提高該區的景觀質素。批准這宗申請或會助長同類的發展，使區內的綠林進一步縮小。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。船灣沙欄的原居民代表表示支持這宗申請，而另一份由個別人士提交的意見書則表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但是這宗申請不符合「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」，因為擬議的發展及其相關的地盤平整工程會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬議的發展也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」，因為擬議的發展涉及砍伐樹木，會令「綠化地帶」內的景觀質素變差。儘管如此，申請地點位於船灣沙欄村的西面邊緣，鄰近一幢獲批准興建的小型屋宇。申請地點有部分地方涉及一宗先前獲批准的小型屋宇發展申請(編號 A/NE-TK/320)。現在這宗申請主要目的是修正申請地點的界線，以便進行該項已批准小型屋宇發展的地盤平整工程，包括填土和挖土工程。現在這宗申請的情況與另一宗

同類的獲批准申請(編號 A/NE-TK/504)相似，所以可從寬考慮。除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境之外，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。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

82. 一名委員提出以下問題：

(a) 就圖 A-2a 所示在申請地點北面的若干小型屋宇申請作進一步闡述；以及

(b) 現在這宗申請擴大申請地點範圍的理由。

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應如下：

(a) 文件圖 A-2a 上塗上粉紅色小點的地方，標示地政總署正在處理的小型屋宇批地申請的地點。根據地政總署的記錄，有關的小型屋宇批地申請仍在處理中，惟相關的規劃申請已被城市規劃委員會拒絕；以及

(b) 現在這宗申請新增的地盤面積，主要是方便就已獲批准的小型屋宇發展進行相關的排水和地盤平整工程。

商議部分

84. 一名委員指出，與先前已批准的申請比較，現在這宗申請涉及更大面積的政府土地；如批准這宗申請，便會失去更多政府土地。小組委員會備悉，批准興建小型屋宇的地點局限在先前獲批准的申請的用地範圍。現在這宗申請旨在修正申請地點的界線，以便就已獲批准的小型屋宇發展進行相關的排水和地盤平整工程。

85. 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) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，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；以及
- (c) 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。」

86. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/611 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
闢設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/611 號)

[已另訂會議日期]

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/522 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的新界元朗錦田近長春新村第 107 約地段第 1763 號餘段(部分)、第 1764 號、第 1765 號、第 1766 號餘段(部分)、第 1767 號餘段(部分)、第 1768 號、第 1769 號、第 1770 號、第 1771 號餘段、第 1776 號餘段、第 1777 號餘段(部分)、第 1779 號、第 1780 號、第 1783 號(部分)、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1798 號、第 1799 號、第 1800 號、第 1801 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號、第 1806 號、第 1807 號、第 1819 號、第 1821 號、第 1834 號、第 1835 號、第 1836 號(部分)、第 1837 號(部分)、第 1838 號(部分)及第 1839 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層樓宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/522C 號)

87. 秘書報告，這宗申請由輝強有限公司提交，該公司是新鴻基地產有限公司(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」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中六間公司。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、英環公司及雅邦公司有業務往來；
黎慧雯女士		
廖凌康先生	—	過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；
李美辰女士	—	為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助；
伍穎梅女士	—	為九龍巴士(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；
黎庭康先生	—	其公司目前與博威公司有業務往來；以及
侯智恒博士	—	目前與艾奕康公司有業務往來。

88. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生、黎庭康先生和侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於廖凌康先生和李美辰女士涉及的是間接利益，他們可留在席上。由於黎慧雯女士和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她們可留在席上，但不應參與討論。

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應並處理政府部門的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的總綱發展藍圖、園景設計總圖、環境評估、視覺影響評估、生態影響評估、交通影響評估、空氣流通評估、排污影響評估、排水影響評估，以及就政府部門和公眾的意見所作的回應。

90. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予合共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，小組委員會不會批准再延期。

[會議休會五分鐘。]

[關偉昌先生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/541 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
大江埔第 109 約地段第 1037 號 A 分段
(部分)、第 1037 號 B 分段(部分)及
第 1037 號 C 分段(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/541B 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，修訂文件第 12.2(1)段的替代頁(英文本正文第 14 頁)已在會議前發送各委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營的臨時商店及服務行業(植物陳列室)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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兩份由個別人士提交的公眾意見書，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議臨時植物陳列室屬「商店及服務行業」用途，並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長鑑於申請人表示會把擬議用途用作推廣本地農業，或可擴大本地農夫和花農的市場銷售渠道，故他對這宗申請沒有太大意見。批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。申請的用途亦並非與周邊地區不協調。另外，小組委員會曾批准五宗經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)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，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

92. 一名委員查詢，是否有資料支持申請人聲稱擬議用途會有助推廣本地農業活動的說法。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，按申請人的建議所載，其服務對象主要是園藝從業員和園藝公司，而擬議植物陳列室可作為展示本地農夫和花農的園藝產品的場地。申請人亦聲稱已申請成為新界花農聯誼會有限公司的成員，以加強與本地花農的聯繫。

商議部分

93. 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，至二零二零年五月十二日止，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，不得於星期一至星期五(公眾假期除外)在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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；
- (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六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年二月十二日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年二月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)，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(即在二零一八年二月十二日或之前)，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) 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。」

94. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/558 在劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的新界元朗錦田第 104 約地段第 3513 號(部分)、第 3841 號 B 分段、第 3842 號 A 分段、第 3843 號 A 分段、第 3847 號 A 分段(部分)、第 3874 號、第 3875 號、第 3876 號、第 3877 號、第 3878 號(部分)及第 3884 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(存放寵物用品及園藝用品)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-KTN/558 號)

95. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年四月二十七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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/559 為批給在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
第 110 約地段第 126 號 B 分段及第 126 號餘段作
臨時「露天存放建築材料連附屬辦公室及貯物」
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-KTN/559 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件的四頁替代頁(英文本正文第 12 至 14 頁和附錄 VIII 第 2 頁)已在席上呈交。這些替代頁旨在更正一些打字錯誤，並加入規劃許可附帶條件(k)項和修訂指引性質的條款(g)項。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及貯物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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表示關注，因為申請地點復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途亦並非與周邊的土地用途不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 和 13E，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及除漁護署署長和環保署署長外，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，但在過去三年並沒有收到關於申請地點的環境投訴，而且規劃署已建議一些規劃許可附帶條件，以處理可能出現的環境滋擾。至於有需要保存農地的問題，則可藉施加規劃許可附帶條件，要求申請人日後把申請地點恢復至適合進行農業活動的狀況，來回應漁護署署長在這方面的關注。關於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦相關。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，由二零一七年五月二十一日起至二零二零年五月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上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，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及美化環境植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保持申請地點整潔，而申請地點所存放的物料須時刻妥為遮蓋；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年八月二十一日或之前)，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；

- (k) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零一七年七月二日或之前)，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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年十一月二十一日或之前)，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(即在二零一八年二月二十一日或之前)，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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，申請人須自費把申請地點回復至適宜進行農業用途的狀況，以保存農地，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。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/693 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第 106 約地段第 547 號餘段(部分)、第 550 號餘段及第 551 號和毗連政府土地進行分層樓宇及屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/693C 號)

101. 秘書報告，申請地點位於錦田南，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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 — 目前與景藝公司和英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與景藝公司和英環公司有業務往來；以及
- 其家人在錦田南地區擁有一個物業。

102. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議，亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意黎慧雯女士可留在席上，因從其家人的物業不能直接看到申請地點。

103. 小組委員會備悉申請人於二零一七年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應環境保護署署長的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步的資料，包括經修訂的美化環境建議、污水處理檢討報告、交通影響評估、環境評估、經修訂的總綱發展藍圖、最新的泊車設施及對政府部門意見的其他回應。

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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，而小組委員會已給予合共七個月時間以準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/734 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗錦上路第 106 約地段第 564 號、第 565 號(部分)及第 618 號 C 分段(部分)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/734 號)

105. 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區擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎女士可留在席上，因為從其家人的物業不能直接看到申請地點。

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

107. 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 32

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/740 在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1861 號(部分)、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)臨時露天存放建築材料、二手汽車及汽車零件，並闢設附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/740A 號)

108. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會同意黎女士可留在席上，因其家人的物業並非直接望向申請地點。

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件的替代頁(主文件第 14 頁)納入文件第 13.2(h)段和第 13.2(i)段的修改部分，並已在會議前分發給委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、二手汽車及汽車零件，並闢設附屬員工食堂，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該申請地點的復耕潛力高。環

境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為在附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他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由一名個別人士提交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。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調。申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點屬第 3 類地區，涉及先前獲核准作各項露天貯物用途的申請，先前批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行，除漁護署署長和環保署署長外，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，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，而建議加入的規劃許可附帶條件，亦可解決其他相關部門對可能產生的環境滋擾或技術事宜的關注。關於漁護署署長對需要保存農地提出的關注，可藉施加一項規劃許可附帶條件，即要求把申請地點恢復至適合作農耕用途的狀況，予以處理。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估也相關。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零二零年五月十二日止，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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一七年八月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年二月十二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (m) 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)或(k)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
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人自費把申請地點恢復為適合作農耕用途的狀況，以保存農地，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。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/742 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)臨時露天存放醬油，並闢設附屬食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/742A 號)

113. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會備

悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎女士可留在席上，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

114. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。

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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/744 在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗八鄉第 111 約地段第 2743 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/744 號)

116. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎女士可留在席上，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

117. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年五月二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

回應運輸署署長所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/745 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界元朗八鄉第 108 約地段第 91 號
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/745 號)

119. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎女士可留在席上，因為從其家人的物業不能直接看到申請地點。

120. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/746 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉
第 111 約地段第 1631 號(部分)及第 1633 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/746 號)

122. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會同意黎女士可留在席上，因為其家人的物業並非直接望向申請地點。

簡介和提問部分

123. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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兩份由一名個別人士及一名當地村民提交的公眾意見書，反對這宗申請。反對申請的主要理由載於文件第 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。雖然申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這宗申請可滿足區內的部分泊車需求，以及申請地點沒有小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會先前批准了四宗在同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。至於負面的公眾意見，建議施加有關消防安全的相關規劃許可附帶條件，以及上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零二零年五月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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)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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明《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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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(即在二零一八年二月十二日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一八年二月十二日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(i)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(f)、(g)、(h)、(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。」

126. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/747 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 745 號 B 分段(部分)及第 750 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/747 號)

127. 秘書報告，申請地點位於八鄉區。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉區擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎女士可留在席上，因為從其家人的物業不能直接看到申請地點。

128. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年五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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

129. 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。小組委員會回

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/223 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
錦上路上村第 112 約地段第 441 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/223A 號)

130. 小組委員會備悉，申請人的代表已於二零一七年五月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就通道安排準備進一步資料，以回應運輸署署長所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已回應相關政府部門的意見，包括修改通往申請地點的車輛通道，以配合附近新近完成的通道。

131. 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，由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/500 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 87 號(部分)及第 88 號(部分)作臨時貨物貯存及散貨用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/500A 號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年四月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備技術評估，例如生態影響評估、交通影響評估及景觀建議，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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的詢問。黃女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/48

擬在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的新界元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 61 號餘段及第 62 號和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬停車場和辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/48 號)

134. 小組委員會備悉，申請人已於二零一七年四月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

135. 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／屯門及元朗西黃蓉女士及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

[黎慧雯女士此時離席。]

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/537 在劃為「康樂」地帶的新界元朗屏山馮家圍
第 126 約地段第 226 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放新車(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/537 號)

簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員注意，就有關地政總署元朗地政專員意見的打字錯誤作出更正的兩頁替代頁(英文本文件正文第 6 頁和附錄 VII 第 1 頁)已在會上呈交委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有已知的擬議康樂發展項目。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的用途亦非不相

協調。申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 3 類地區，涉及先前獲批准的申請，先前的所有規劃許可附帶條件已予履行，以及相關政府部門及區內居民的關注可藉落實規劃許可附帶條件來解決。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會先前就該申請地點批准了 10 宗同類／相同用途的申請，以及就有關「康樂」地帶批准了兩宗同類申請。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，上述政府部門的意見和規劃評估也相關。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 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，至二零二零年五月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆件、噴漆或工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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／存放或進出申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有圍欄；
- (g) 如申請人所建議，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月十二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年二月十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年六月二十三日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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(即在二零一八年二月十二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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
- (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。」

139. 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。

[梁慶豐先生此時離席，關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/401 擬在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗僑興路第 117 約地段第 1430 號、第 1431 號、第 1432 號及第 1433 號經營臨時批發行業(飲品)，並作貯物及附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/401 號)

簡介和提問部分

140. 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) 擬經營臨時批發行業(飲品)，並作貯物及附屬辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他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來自個別人士的公眾意見書，表示反對申請或提出關注事宜。反對的主要理由及意見載於文件第10段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第11段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「批發行業」屬「露天貯物」地帶的第二欄用途，而貯物用途視作「貨倉(危險品倉庫除外)」的一種，屬「露天貯物」地帶內經常准許的用途。「露天貯物」地帶的規劃意向，主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。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的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，亦可解決所關注的潛在環境滋擾問題。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

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，至二零二零年五月十二日止，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，《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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一七年十一月十二日或之前)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(即在二零一七年十一月十二日或之前)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(即在二零一八年二月十二日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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(即在二零一八年二月十二日或之前)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)或(h)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；
- (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
- (m) 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。」

143. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/831 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗
白沙村第 119 約地段第 1170 號 A 分段及
B1 至 B5 分段及 B 分段餘段(部分)和第 1173 號
闢設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/831 號)

簡介和提問部分

144. 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及電子產品，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易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他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由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示反對或關注。主要的反對理由及意見載於文件第 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。擬議用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，即大致旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存放於普通倉庫的貨物。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與周邊地區亦並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點沒有涉及投訴成立的環境投訴，而且規劃署已建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理可能產生的環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗涉及在申請地點作同類貨倉用途的先前申請，以及 73 宗涉及申請地點附近地方的同類申請；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，規劃署建議施加相關規劃許可附帶條件，禁止在申請地點貯存和處理電子廢物，而上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 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，至二零二零年五月十二日止，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，不得在申請地點露天貯物；
- (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、拆件、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；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的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(h)、(i)、(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。」

147. 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-TYST/836 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 716 號餘段、第 718 號餘段、第 744 號 A 分段、第 744 號 B 分段、第 745 號(部分)、第 746 號、第 747 號(部分)、第 749 號(部分)、第 750 號、第 751 號、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 755 號、第 756 號及第 757 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放家庭電器及傢俱，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/836 號)

148. 小組委員會備悉文件的兩頁替代頁(英文本正文第 7 頁及附錄 V 第 1 頁)已在開會前發送各委員。該等替代頁就有關地政總署元朗地政專員意見的打字錯誤作出修正。

簡介和提問部分

149. 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) 闢設臨時貨倉存放家庭電器及傢俱，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。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三份由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請

表示反對或關注。主要的反對理由及意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，即大致旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，貯存不能存於普通倉庫的貨物。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請用途與周邊地區亦並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點沒有涉及投訴成立的環境投訴，而且規劃署已建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理可能產生的環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會曾批准九宗涵蓋申請地點不同部分並作各種貨倉及露天貯物用途的先前申請，以及附近 73 宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於由同一申請人所提出在申請地點部分地方作同一用途的先前申請被撤銷，規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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，至二零二零年五月十二日止，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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物範圍以外存放或處理(包括裝卸)電子器材／電器；
- (e) 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拆件、回收、維修、清洗組裝或其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行露天貯物活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月十二日或之前)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六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年八月十二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十一月十二日或之前)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；
- (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)、(g)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(l)、(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。」

152. 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及區裕倫先生出席會議，解答委員的問題，他們此時離席。]

議程項目 45

其他事項

153. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。