

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年六月九日下午二時三十分舉行的
第 581 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

黎慧雯女士

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

黎庭康先生

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
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

李美辰女士

梁慶豐先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

李國祥醫生

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
方心儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
招志揚先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年五月二十六日 第 580 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，給委員傳閱鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 580 次會議記錄草擬本後，發現有一處編輯上的錯誤，並建議修訂第 85(b)段的內容如下：

「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下午六時至翌日~~上午七時~~**上午九時**在申請地點作業；」

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過小組委員會二零一七年五月二十六日第 580 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

- Y/SK-PK/7 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》，把位於新界西貢龍尾村路第 213 約地段第 242A 號 A 分段及第 242A 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)4」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/7 號)
-

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/MOS/4

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

6. 秘書報告，這宗申請由集來有限公司提交。集來有限公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生] 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英
] 環公司有業務往來；
黎慧雯女士]
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業
務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下
稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是
九巴的股東之一；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾
獲新鴻基公司贊助。

7. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士和李美辰女士因事未能出席會議，符展成先生、黎慧雯女士和伍穎梅女士尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，以及更新相關的技術評估。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料(包括經修訂的技術評估)，回應政府部門和公眾的意見。

9. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[符展成先生和蕭鏡泉先生此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/19 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/33》，把位於新界屯門掃管笏第374約地段第491號(部分)、第492號(部分)、第495號餘段(部分)、第498號餘段、第500號、第501號(部分)、第502號餘段(部分)、第503號及第717號餘段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/TM/19號)

10. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，表示目前與弘達公司有業務往來。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符先生沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

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

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/10 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/23》，把位於新界元朗第120約地段第2231號餘段、第2232號、第2233號、第2235號、第2236號、第2237號、第2238號、第2239號(部分)、第2240號(部分)、第2241號(部分)、第2296號(部分)、第2297號(部分)、第2300號(部分)、第2302號(部分)、第2303號(部分)、第2304號餘段、第2305號(部分)、第2306號餘段(部分)、第2497號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL/10號)

[撤回]

[黎慧雯女士、伍穎梅女士和黃傳輝先生此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/235 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北港第222約地段第588號B分段(部分)、第592號B分段(部分)及第592號餘段(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-PK/235A號)

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 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗只涉及發展一幢小型屋宇的申請可予容忍。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，因為批准這宗申請會鼓勵村屋擴散到「綠化地帶」內，導致其景觀特色變差。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到分別由創建香港、關注西貢規劃陣線和兩名個別人士提交的四份公眾意見書。他們反對這宗申請，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發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但是周邊環境有村屋，以鄉郊風貌為主。擬議的發展與這種環境並非不相協調。雖然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，但是有關發展不涉及清除大量植物，預料不會令現有的景觀特色和資源大為改變或受到干擾。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，亦大致上符合「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」，因為有關小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且北港村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。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。擬於申請地點發展小型屋宇的申請先前已獲批給規劃許可；除了落實美化環境建議之外，申請人已履行相關的規劃許可附帶條件。擬議的小型屋宇發展的規模與先前獲批准的計劃相同。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年六月九日止；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：

「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。」

16. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/240

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢
北港第 222 約地段第 470 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/240 號)

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

18. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/241 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢
北港第 222 約地段第 470 號 B 分段
第 3 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/241 號)

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

20. 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/TKO/109 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界將軍澳寶琳路第 123 區的政府土地興建分層樓宇(香港海關職員宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/109A 號)

21. 秘書報告，申請地點位於將軍澳，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生]
] 目前與雅邦公司有業務往來；以及
黎慧雯女士]

蕭鏡泉先生 — 其配偶在將軍澳擁有一個物業。

22. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和黎慧雯女士沒有參與這宗申請，而蕭鏡泉先生配偶的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料，包括經修訂的空氣流通評估(專家評估)報告、景觀和視覺影響評估報告、交通影響評估報告和初步環境評估報告，回應政府部門的意見。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，而小組委員會已給申請人合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/528 擬在劃為「綠化地帶」的新界大埔元嶺村
第 9 約地段第 713 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/NE-KLH/528 號)

簡介和提問部分

25. 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。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，元嶺村污水收集系統工程計劃已在憲報公布取消，未有落實該污水收集系統工程的確實時間表。

水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請人未能證明擬建屋宇可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，以及擬建屋宇所產生的廢水不會污染集水區的水。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而擬議公共污水渠沒有確實的落實時間表。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准申請或會立下不良先例。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，分別來自世界自然基金會香港分會和個別人士。他們均反對這宗申請。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。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點位於上段間接集水區內。申請人建議把該小型屋宇發展項目接駁至擬議的公共污水收集系統。不過，該污水收集系統工程計劃已在憲報公布取消，現時並未有落實擬議的污水收集系統工程的確實時間表。水務署總工程師／建設和環保署署長都不支持這宗申請。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」的規定。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

26. 一名委員從文件的圖 A-2 a 和圖 A-3 的航攝照片留意到，申請地點東北面有些已獲批准的小型屋宇仍未興建。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，那些小型屋宇申請是在二零零零和二零零一年獲小組委員會批准。由於獲批准的發展沒有在規劃許可有效期內展開，有關的規劃許可已告失效。

商議部分

27. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，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」的規定，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至現有和已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質和自然景觀造成不良影響；
- (c) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的自然環境和景觀的質素下降；以及
- (d) 元嶺和九龍坑的「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，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/166

擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶、顯示為「道路」的
地方及「政府、機構或社區」地帶的新界上水
虎地坳第 52 約地段第 147 號
臨時露天存放回收物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/166A 號)

28. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交交通影響評估及地盤平面圖。

29. 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 13

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/555B 號)

30. 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，因其父與他人在坪輦地區共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黎先生父親的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎先生可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三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(包括附有相關列表和經修訂數字的回覆)，以回應運輸署的意見。

32. 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，由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/551 在劃為「農業」地帶的新界元朗
大江埔第 110 約地段第 4 號
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/551A 號)

簡介和提問部分

33. 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) 擬臨時露天存放建築材料及機械，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。運輸署署長表示，申請人提交的資料不足，從交通的角度而言，無法評估這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點具作農業用途的潛力，例如可用作植物苗圃或溫室。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(最接近的民居約離申請地點 20 米)，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀

規劃的角度而言，亦對這宗申請有保留，因為申請地點的植被已被清理，只剩下三棵狀況良好的成齡樹(苦楝)。批准有關發展會立下不良先例，鼓勵其他人在提出申請之前改變地點的狀況，可能會令現時的景觀資源質素進一步下降。此外，申請地點十分接近「自然保育區」地帶，預料會對景觀有負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲四份反對申請的意見書，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、創建香港及一名個別人士提交。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。擬議臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。這宗申請不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點在第 3 類地區內，而先前未曾獲批給規劃許可，申請人亦未能證明有關發展不會對環境和景觀造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境有保留，而環保署署長不支持這宗申請。自二零零八年以來，小組委員會拒絕了第 3 類地區同一「農業」地帶的七宗同類申請。雖然兩處地點有七宗同類申請獲小組委員會批准，但獲批准的申請的背景及情況特殊，其批准不應視為其他申請的先例。對於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估也適用。

34. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

35. 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，有關意向是保存和保護良好的農地，以作農業用途。設立

此地帶的目的，亦是要保存具良好復耕潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而相關政府部門亦提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(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/558A 號)

簡介和提問部分

36. 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) 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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，申請地點位於當局就擬議北環線預留的鐵路線範圍及影響範圍內。根據《鐵路發展策略 2014》，北環線的初步建議落實時間為二零一八年至二零二三年，但仍有待檢討。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在毗鄰申請地點的西面、西北面和南面稍遠處，有易受影響的設施，即現有住宅構築物，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(下稱「城規會」)收到五份由新田鄉事委員會、壘圍村公所、壘圍村民及一名個別人士提交的公眾意見書，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。申請地點約 42% 的土地坐落在「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，該地帶的規劃意向主要是作北環線的鐵路發展。地政總署總產業測量師／鐵路發展表示，無論所批給的規劃許可的有效期為何，收地計劃會跟隨項目計劃進行。申請地點的其餘部分(約 58%)坐落在「綜合發展區」地帶，該處沒有已知的發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會危及北環線的落實，亦不會妨礙落實「綜

合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地方的用途包括民居／住宅構築物、停車場、貯物場、已耕農地及荒地／空置土地並非不相協調。雖然環保署署長因為預計申請用途會產生環境滋擾而不支持這宗申請，但在過往三年，該署並未收到環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。當局可通過施加規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注及其他部門的技術要求。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

37. 主席及部分委員提出以下問題／意見：

- (a) 由於北環線的初步建議落實時間為二零一八年至二零二三年，臨時貨倉會否影響北環線的發展；
- (b) 鑑於申請地點須用作北環線發展，收地的需要是否關鍵的考慮因素；以及
- (c) 由於申請地點現時用作貨倉，該用途是否已事先取得規劃許可，以及有否申請地點的貨倉用途的背景資料。

38. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出以下回應：

- (a) 路政署鐵路拓展處表示，北環線二零一八年至二零二三年的初步建議落實時間屬暫定性質，仍沒有確實的發展計劃。倘城規會批准這宗申請，申請人會獲告知申請地點或會受到收地影響，以便當局落實北環線，而收地或會在臨時規劃許可有效期屆滿前的任何時間進行；以及
- (b) 申請地點涉及先前若干宗作臨時存放手套及辦公室用途的規劃申請，最近期的一宗在一九九五年被小組委員會拒絕。申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下用作申請用途，亦非現時執管行動的目標

地點。若有足夠證據證明申請地點涉及違例發展，規劃事務監督會對其強制執行規劃管制行動。

商議部分

39. 主席表示，對於在有待落實公共項目的用地上進行臨時用途的申請，小組委員會或城市規劃委員會(下稱「城規會」)就其作出考慮，這個做法並非罕見。若項目已有明確的計劃，則臨時許可(倘批予的話)會訂明一個規劃許可有效期，以配合有關計劃。對於沒有明確計劃的項目，規劃許可有效期一般會有彈性。至於涉及懷疑違例發展的用地，過往有案例是城規會在收到申請後批出許可，亦有案例是城規會拒絕把用途納入規範的申請。每宗個案會按其特點及情況加以考慮。

40. 由於申請地點現時在沒有規劃許可的情況下用作貨倉，一名委員擔心倘批准申請，會被視為鼓勵在未事先取得所需的規劃許可便進行有關的土地用途或改動土地，以及長遠而言，或有損規劃管制的有效性。該委員認為，城規會應向公眾發出明確訊息，即「先破壞、後建設」或「先建設、後申請」的做法不應鼓勵。另一名委員表示認同這個觀點。

41. 然而，一名委員認為，現有的規劃申請機制容許申請人藉申請規劃許可，把違例發展納入規範，從而提供機會讓城規會和相關政府部門對有關用途施加管制，目的是把有關用途對周邊地方造成的滋擾和影響降至最低。倘小組委員會純粹因為某塊用地在未事先取得規劃許可的情況下使用作申請用途而拒絕該宗申請，則理由或有欠充分。另一名委員支持這個觀點，認為小組委員會在考慮這種把用途納入規範的申請時，應採取務實的方法。每宗個案應按其特點及情況加以考慮。

42. 主席在回應一名委員的提問時表示，若有充分證據證明在某塊用地上有違例發展，規劃事務監督會向用地的擁有人和營運人發出強制執行通知書，規定須在某個指定的日期前終止有關的違例發展，以及在有需要時對不履行強制執行通知書的情況採取檢控行動。就目前這塊用地而言，現時並未涉及任何執管行動。主席補充說，規劃許可不具追溯效力。此外，申請人亦須符合其他相關的法例。

43. 主席根據文件第 5.2 段指出，申請地點涉及先前一宗擬作臨時存放手套及辦公室用途的申請（編號 A/DPA/YL-KTN/1）。該申請於一九九一年在有附帶條件的情況下獲小組委員會批給許可，為期三年。申請地點上的部分構築物為地政總署所批予的短期豁免書所涵蓋，以作「存放手套及辦公室」用途。

44. 地政總署助理署長／區域(3)陳永堅先生補充，貯物用途沒有違反契約，但在農地上搭建建築物／構築物須取得地政總署批給的短期豁免書。陳先生續說，倘為作公共用途而須進行收地，則有關用地是否屬於臨時用途的規劃許可所涵蓋，對收地程序不會造成影響。

45. 一名委員留意到申請地點有些構築物為短期豁免書所涵蓋，因此認為這宗申請不應視為「先破壞、後建設」個案，並可從寬考慮。然而，另一名委員表示對申請有保留，因為申請地點現時的用途事先未取得規劃許可。該名委員亦認為三年的規劃許可有效期對落實北環線或會造成影響，並表示倘申請獲批准，應考慮批給較短的許可有效期。

46. 一名委員認為，考慮到路政署鐵路拓展處不反對申請，而且申請地點部分構築物為短期豁免書所涵蓋，因此，為期三年的臨時貨倉發展項目可予容忍。當局或許有需要制定一些原則，為日後如何考慮規範個案提供指引。

47. 秘書應主席的要求解釋，城規會先前曾討論有關處理「先破壞、後建設」個案的措施，以防止鄉郊環境的質素進一步下降。一般來說，倘用地涉及懷疑違例發展，而違例發展令用地的實際狀況有所改變，則城規會會根據用地改變／受到干擾之前的狀況考慮申請。一名委員表示，若有需要，應就阻嚇「先建設、後申請」活動的方法另行再作討論。

48. 由於委員意見不一，主席請委員表決。會議隨即進行表決。大多數委員認為所申請的臨時貨倉連附屬辦公室用途可予容忍三年。

49. 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，至二零二零年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至下午五時三十分在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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)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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一八年三月九日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月九日或之前)提供消防裝置，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)、(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(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，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。」

50. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/562 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 954 號 A 分段、
第 954 號餘段及第 955 號
闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/562 號)

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年五月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

52. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/733 在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
錦上路第 106 約地段第 1732(B 至 C)號 A 分段、第 1732(B 至 C)號 B 分段及第 1732(B 至 C)號餘段(部分)關設臨時康體文娛場所
(休閒農莊及附屬農業學習中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件
第 A/YL-KTS/733 號)

53. 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，因為她的家人在錦田南長埔村擁有一間房屋。由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

54. 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(休閒農莊及附屬農業學習中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，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。擬議用途大致符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長從農業的角度而言，對這宗申請沒有強烈的意見。以臨時性質向這宗申請給予為期三年的規劃許可，不會妨礙「農業」地帶長遠的規劃意向。擬議的休閒農莊與四周主要為鄉郊地區的環境並非不相協調。曾予諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。對於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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)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，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一八年三月九日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一八年三月九日或之前)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，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月九日或之前)提供有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

57. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/737 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗錦田錦上路第 109 約地段第 341 號、第 342 號、第 343 號及第 344 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理、室內設計辦公室、單車零售商店、中醫診所、便利店、零售商店、超級市場、送遞服務櫃台、寵物美容、寵物診所連附屬管理處)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/737 號)

58. 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，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一間房屋。由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

59. 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、室內設計辦公室、單車零售商店、中醫診所、便利店、零售商店、超級市場、送遞服務櫃台、寵物美容、寵物診所連附屬管理處)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留，認為批准這宗申會為該區臨時用途立下不良先例，累積影響所及，會令「住宅(丙類)」地帶的鄉郊特色下降。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由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。反對的主要理由載於文件第 10 段。在法定公布期外也收到一份公眾意見書，根據《城市規劃條例》的規定，應視為不曾作出；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。雖然申請的用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但擬議的零售設施可為當區居民提供服務，而申請地點未有已知的長遠發展計劃。擬議的臨時商鋪和服務用途與四周的土地用途並非不相協調。申請地點的一部分涉及由同一名申請人提交而已獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/721)。批准現時的申請，符合小組委員會先前的決定。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對景觀方面關注的事宜，建議就提交和落實美化環境方面施加規劃許可附帶條件。曾予諮詢的其他相關的政府部門對這申

請沒有負面的意見。至於所收到的公眾意見，政府部門的意見及規劃評估亦相關。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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。這宗規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)就申請地點東面擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施提交修改工作建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零一八年三月九日或之前)落實申請地點東面擬議入口的現有公眾行人路和相關街道設施的修改工作建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一八年三月九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月九日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月九日或之前)提供有關消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(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；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人自費把申請地點東面擬議入口的現有公眾行人路和相關的街道設施恢復原狀，而有關狀況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求。」

62. 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 19

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/221 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦上路第 114 約地段第 782 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(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-SK/221A 號)

簡介和提問部分

63. 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) 有關的臨時公眾停車場(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 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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有小型屋宇申請，以及該臨時公眾停車場可應付附近居民的需要。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關發展與周邊地區並非不相協調。過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。申請地點亦涉及一宗擬作相同用途而獲批准的先前申請，因此現時這宗申請可予從寬考慮。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點停泊的私家車／輕型貨車不得超過 27 輛；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括旅遊巴士或貨櫃車拖頭／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，須在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括旅遊巴士或貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月九日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年九月九日或之前)提交申請地點內現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月九日或之前)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)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；
- (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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

66. 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／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。黃女士此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/335 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門
新慶村第 130 約地段第 215 號 C 分段
第 3 小分段 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM-LTY Y/336 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門新慶村第 130 約地段第 215 號 C 分段第 2 小分段及第 215 號 C 分段第 3 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/335 及 336 號)

67. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點非常接近，都涉及同一「住宅(戊類)」地帶，故同意一併考慮這兩宗延期要求。

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年六月一日要求延期一個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應規劃署的意見。這是申請人首次就這兩宗申請要求延期。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩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／屯門及元朗西區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/825 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 1195 號臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/825A 號)

簡介和提問部分

70. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的用途在申請地點東南面約 20 米處)，預計會造成環境滋擾。在過去三年，該署於二零一六年接獲一宗證明屬實的環境投訴，涉及在申請地點非法傾倒建築及拆卸廢料。不過，該署在實地視察期間並無發現違例行為，因此沒有採取法律行動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到來自一名個別人士反對這宗申請的一份公眾意見書，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向。《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正檢討該區的用途，該研究仍未完成。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。有關發展與所涉「未決定用途」地帶內附近的用途亦非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。雖然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，以及涉及一宗非法傾倒建築及拆卸廢料而證明屬實的環境投訴；

但是，有關投訴與申請用途所產生的環境滋擾無關。此外，亦已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少臨時用途可能造成的環境滋擾，或回應其他相關政府部門所關注的技術事宜。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零二零年六月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的下午三時至上午十時，不得有車輛進出申請地點；
- (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(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一七年十二月九日或之前)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；
- (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(即在二零一八年三月九日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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(即在二零一八年三月九日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年七月二十一日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年十二月九日或之前)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(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年三月九日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。區先生此時離席。]

議程項目 23

其他事項

74. 餘無別事，會議於下午四時結束。