

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年六月十日下午二時三十分舉行的
第 558 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

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

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

環境保護署助理署長(環境評估)
黃耀光先生

地政總署助理署長／區域 3
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

侯智恒博士

黎庭康先生

伍穎梅女士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

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五月二十七日 第 557 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」)二零一六年五月二十七日第 557 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/24 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號S/TP/25》，把位於新界大埔蕉坑第34約及第36約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/TP/24A號)

3. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與恒基公司和艾奕康公司有業務往來；

- 為梁黃顧公司的董事和股東；
- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司和艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 目前與恒基公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家人的捐獻；
- 梁慶豐先生 — 為香港大學僱員(下稱「港大」)，該校曾接受恒基公司主席一名家人的捐獻；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾接受恒基公司的贊助；
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司一名執行董事捐獻；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該校曾獲恒基公司的贊助；以及
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉鄒桂昌教授、梁慶豐先生和侯智恒博士因事未能出席會議，而符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士和袁家達先生尚未到席。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意李國祥醫生所涉及的是間接利益，故他可留在席上。由於廖凌康先生涉及直接利益，雖然他可留在席上，但不應參與討論。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月三十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應所收到的政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾多次提交進一

步資料，包括經修訂的總綱發展藍圖和技術評估，以回應所收到的政府部門意見。

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，由於這是這宗申請的第二次延期，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

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及城市規劃師／西貢及離島黃伯昌先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/22》
(城市規劃委員會文件第 2/16 號)

7. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助投影片，簡介詳載於文件的各項建議修訂，要點如下：

建議修訂

- (a) 有關的建議修訂關乎把一塊將軍澳第 137 區東南部分的土地(約 10.8 公頃)由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海水化淡廠」地帶；

- (b) 略為調整將軍澳分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「海水化淡廠」地帶的東面界線所涉的地方，使該界線與清水灣郊野公園的界線吻合；

修訂項目 A

- (c) 行政長官於《二零一一至一二年施政報告》中宣布，當局會在將軍澳預留土地發展一所中型海水化淡廠。水務署進行的工程策劃和勘查研究已確定在將軍澳第 137 區東南部分闢設擬議的海水化淡廠在技術上可行。而將軍澳第 137 區餘下的地方則有潛力重新規劃作其他用途(包括住宅發展)。正如《二零一六年施政報告》所宣佈，當局會就將軍澳第 137 區的未來發展進行新的規劃及工程研究，包括探討住宅、商業及其他發展用途，以及原有預留用途的需要。

[袁家達先生此時到席。]

- (d) 就分區計劃大綱圖進行建議的土地用途改劃及修訂《註釋》時，已考慮以下因素：

- 規劃意向／土地用途協調性：主要就水質而言，申請地點是設置擬議海水化淡廠的合適地點；
- 環境影響評估報告(下稱「環評報告」)：環境保護署署長於二零一五年十一月四日批准有關環評報告，並於二零一五年十二月四日在向水務署發出有條件的環境許可證。根據有關評估結果及在落實建議的緩解措施的情況下，預料有關發展不會對環境造成不可接受的負面影響；

[黎慧雯女士此時到席。]

- 交通影響評估：根據相關的交通影響評估，該海水化淡廠的建造工程，以及為把海水化

淡廠生產的食水輸送到現有將軍澳食水主配水庫而沿環保大道、寶康路和翠琳路進行的水管敷設工程帶來的交通影響可以接受；

- 海上交通影響評估：鑑於施工地點附近一帶的海上交通情況，預料有關建造工程不會對該區相對稀疏的海上交通環境造成不良影響；
- 排水影響評估：擬議的排水工程投入運作後，擬建的海水化淡廠不會對周圍地方的排水系統造成負面排水影響；
- 風險及危害：根據《規劃標準與準則》，擬議海水化淡廠的氯氣倉庫屬潛在危險裝置。水務署已就該海水化淡廠貯存、處理及運送氯氣事宜進行危險評估和規劃研究，並擬訂行動計劃。結果發現整體風險處於可接受水平；以及
- 提供政府、機構或社區設施和休憩用地：將軍澳的政府、機構或社區設施和地區休憩用地及鄰舍休憩用地均沒有明顯的短缺情況。因此，把土地改劃作海水化淡廠用途的建議，不會對在將軍澳預留土地作政府、機構或社區設施及休憩用地的情況有負面影響；

(e) 對分區計劃大綱圖的擬議修訂，是為了讓該海水化淡廠能最快在二零二零至二一年度投入運作)；

擬在南面興建橫跨第 68 區及第 77 區的行人天橋的核准道路方案納入分區計劃大綱圖

(f) 行政長官會同行政會議於二零一五年七月二十一日根據《道路（工程、使用及補償）條例》批准「將軍澳進一步發展－將軍澳第一期堆填區基礎設施工程」的道路方案，該方案載列有關在南面興建橫跨

第 68 區及第 77 區的行人天橋的建議；當局藉此機會把上述建議納入分區計劃大綱圖內；

諮詢

- (g) 有關的改劃用途建議已送交政府相關各局及部門傳閱，以徵求意見，其後沒有收到任何反對或負面的意見；以及
- (h) 二零一六年一月六日，水務署就有關擬建的海水化淡廠的設計和建造諮詢西貢區議會。城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/23》予公眾查閱期間，將會諮詢西貢區議會。

8. 主席詢問擬議海水化淡廠運作時產生的排放物會否影響空氣質素，譚燕萍女士回應說，對空氣質素的主要影響會來自建築工程進行時可能產生的塵埃滋擾及海水化淡廠排出的氣體。不過，在實施建議緩解措施的情況下，預料擬議海水化淡廠不會產生塵埃滋擾及對空氣質數造成負面影響。

9. 主席進一步詢問擬建的海水化淡廠能否與《二零一六年施政報告》所公布有關將軍澳第 137 區未來規劃和發展的銜接問題。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士表示，當局會就將軍澳第 137 區餘下土地的未來發展進行新的規劃及工程研究。有關土地(不包括預留作擬議海水化淡廠及堆填區擴建計劃的土地)可考慮作住宅、商業及其他發展用途。不過，有關土地日後的用途會因第 137 區現有及已承諾的土地用途(包括作堆填區擴建之用及興建屬於潛在危險裝置的擬議海水化淡廠)而受到限制。雖然已進行的風險評估確定擬議海水化淡廠的運作不會對附近地區的土地用途構成無法克服的風險危害，但仍須進行另一風險評估，以確定擬議海水化淡廠與有關土地日後的用途或發展能否互相協調。

10. 鑑於擬建的海水化淡廠接近清水灣郊野公園，一名委員詢問當局有否建議實施任何具體措施，以緩解可能對郊野公園造成的影響。譚燕萍女士回應說，已進行的生態影響評估是環評報告的一部分，其範圍已涵蓋清水灣郊野公園內將會進行斜

坡鞏固工程的地方。建議的緩解措施(例如盡量減少砍伐樹木及原址保留具保育價值的植物)實施後，預料有關發展不會對生態造成無法克服的負面影響，而相關政府部門就這方面並無負面意見。

[符展成先生此時到席。]

11. 一名委員問及有關擬議海水化淡廠的選址準則，譚燕萍女士回應說，選定位於將軍澳第 137 區的用地，是因為該處的面積合理，而且接近海洋，有屬海洋性質的海水，其混濁度及鹽度差異都較低。此外，該處亦接近策略性供水網絡，即將軍澳配水庫，可為集水區(包括將軍澳、九龍東及港島東)約 140 萬人口供水。同一委員詢問能否把擬議海水化淡廠改於屯門樂安排先前有一海水化淡廠的地方附近，並查詢該幅將軍澳用地是否有空間可擴建擬議的海水化淡廠。主席表示，樂安排前海水化淡廠所在的用地已改劃為「綜合發展區」，以供綜合住宅發展／重建用途，並會提供商業設施、休憩用地和其他配套設施(如有的話)，為附近的住宅區提供服務。譚燕萍女士進一步表示，擬議海水化淡廠可生產的淡水，會佔香港食水總供應量約 5%，如該廠擴建後(第二期)，有關比例將進一步增至約 10%。擬議海水化淡廠兩個階段的工程完成後，水務署會密切監察有關情況，以決定是否需要進一步擴建該擬議海水化淡廠或另覓地方興建新的海水化淡廠。

12. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意載於文件附錄 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/22A》(在展示後將重新編號為 S/TKO/23)所示對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/22》的建議修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附錄 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/22A》(將重新編號為 S/TKO/23)的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖各土地用途地帶

訂定的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併展示。」

13. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及城市規劃師／西貢及離島黃伯昌先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及林秀霞女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/53 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/53B 號)

簡介和提問部分

14. 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 段及附錄 V。主要政府部門的意見撮錄如下：

- (i) 水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而申請人並無提供資料，證明擬議發展不會導致集水區面積減少及不會令集水區水質受污染的風險大增；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於沒有公共污水渠的集水區內；
 - (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗發展，因為申請人沒有提交評估天然山坡災害的岩土工程規劃檢討報告；
 - (iv) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議發展或須築建護土牆或進行斜坡工程。此舉可能會對申請地點界線附近的現有樹木和植物造成不良影響。此外，申請人沒有提供景觀緩解措施，以證明有關發展與周邊地區的景觀互相協調；
 - (v) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請人沒有證明可避免擬議發展對「綠化地帶」內的樹木造成進一步影響；以及
 - (vi) 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，當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司及個別人士提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，因為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊環境(包括附近的成齡樹、次生樹林、季節性河流及天然生境)造成不良影響。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 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。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以完全應付現時和未來的小型屋宇需求。水務署總工程師／建設、環保署署長、土木工程拓展署土力工程處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁護署署長均反對擬議的發展。有關發展亦不符合有關「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，因為該項發展預期會對景觀、水質和斜坡穩定性有不良影響。對於有關的公眾意見，上文所述的評估已作出相關回應。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 一名委員認為，申請地點四周是長滿灌木的斜坡，而且位於下段間接集水區內，可能會有蚊患問題，故申請地點不宜作住宅用途。同一名委員認為，上述問題可作為初步審查後拒絕甚至不受理同類申請的考慮因素之一。主席回應說，小組委員會須考慮每一宗根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提出的申請，而有關砍樹、集水區等的問題是審議申請時的考慮因素。

17. 一名委員詢問擬議發展涉及的健康風險是否審議有關申請時的考慮因素。主席回應稱，條例的引言述明要促進社區的衛生、安全、便利及一般福利，因此，健康風險是審議規劃申請時的考慮因素。該名委員進一步詢問蚊患問題(例如可透過本港一種常見的蚊子白紋伊蚊傳播的登革熱問題)是否審議有關申請時的考慮因素之一。主席回應說，要把該問題列入考慮因素，或須有資料(例如顯示在申請地點及其周邊地區有蚊蟲滋生的資料)證明問題屬實，但有關資料難以取得。

18. 同一名委員詢問排污問題(例如設置化糞池)是否審議有關申請時的考慮因素。主席回應說，環境保護署現時有行政措施監察排污問題。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的理由是：

- 「(a) 擬議的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。申請書沒有顯示涉及特殊情況，也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「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」和有關「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，因為申請地點位於下段間接集水區內，而附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請書沒有提供資料，證明擬議的發展不會對集水區內的水質造成不良影響；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對「綠化地帶」的景觀造成不良影響，也不會影響斜坡穩定性；以及
- (d) 若批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。如果這類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降，並會對區內的水質和景觀造成累積不良影響。」

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-CC/21 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 942 號
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/21A 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島林秀霞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；
- (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) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 43 份公眾意見書，全部反對這宗申請，理由主要包括：擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合城市規劃委員會規劃指引；與先前地積比率為 0.7 倍的第 12A 條申請(編號 Y/I-CC/5，後為申請人所撤回)相比，這宗申請所涉發展的地積比率為 1.31 倍，建成的混凝土構築物將會龐大而十分顯眼，與該區的環境不相協調和格格不入；會對生態、景觀、排污和其他方面造成負面影響；以及立下不良先例。一名提意見人亦建議把申請地點附近的兩棵樹列入《古樹名木冊》。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「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(城規會規劃指引編號 10)，但申請地點是可供發展樓宇和花園的私人地段，而擬建屋宇的發展參數符合契約准許的建屋權。考慮涉及在「綠化地帶」興建屋宇的規劃申請時，須顧及契約所訂建屋權這個特殊情況。預料擬議發展對環境、生態、供水、排水、排污和交通不會有重大的負面影響。鑑於情況特殊，批准這宗申請不會為長洲「綠化地帶」內的其他屋

宇發展立下先例。至於公眾意見書，上述評估亦相關。關於有提意見人建議把申請地點附近的兩棵樹列入《古樹名木冊》，漁農自然護理署認為，那兩棵樹並非稀有品種，不符合列入名冊的準則。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 一名委員不反對這宗申請，因為申請地點所在的地段根據契約具建屋權，情況特殊，故這宗申請可獲從寬考慮。有關建議亦與小組委員會現時的做法一致。雖然擬議發展的地積比率較附近發展項目的地積比率高，但發展密度符合地段的建屋權，亦不會立下不良先例。不過，該委員認為，規劃署不宜在文件中載述委員經考慮公眾意見書後建議批准這宗申請，因為所有公眾意見書都反對這宗申請。委員大致認為，根據契約該地段具建屋權，情況特殊，而且擬議發展料不會造成重大的負面影響，故同意這宗申請可予批准。

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二零年六月十日止；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(包括保護樹木建議)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 為擬議發展設計及鋪設排水系統，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及林秀霞女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[陳福祥博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7 至 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

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

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

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

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

- A/DPA/NE-TT/86 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 57 號餘段及第 60 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/87 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 64 號 B 分段、第 65 號 A 分段及第 67 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/88 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 60 號 A 分段及第 61 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/89 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 60 號 D 分段、第 61 號 C 分段、第 62 號 A 分段及第 64 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/90 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 61 號餘段、第 63 號 A 分段、第 64 號餘段及第 65 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/91 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 81 號 B 分段及第 82 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/92 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔大灘第 292 約地段第 50 號 C 分段及第 51 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/81 至 92 號)
-

25. 小組委員會備悉，這 12 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 12 個申請地點非常接近，位於同一「非指定用途」地區內，故同意一併考慮這 12 宗要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期作出考慮的申請。

26. 小組委員會備悉申請人於二零一六年五月二十五日要求城規會延期兩個月考慮這 12 宗申請，讓他們有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就他們的申請要求延期。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就他們的申請作出決定，以待他們提交進一步資料。小組委員會同意，有關申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，有關申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生和劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/572 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村泉水井第 8 約地段第 1346 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/572 及 573 號)

A/NE-LT/573 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村泉水井第 8 約地段第 1346 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/572 及 573 號)

28. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於相同的「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，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)；

[陳福祥博士此時返回席上。]

(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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動。水務署總工程師／建設反對這兩宗申請，因為申請書並無資料顯示在兩個申請地點擬建的小型屋宇可接駁至區內的公共污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，因為在兩個申請地點擬建的小型屋宇距離已計劃鋪設的污水渠約 53 米，水管須橫越多幅私人地段的土地才可接駁至有關的污水渠，而污水渠接駁工程並不可行。此外，申請人使用化糞池／滲水井系統來處理污水的建議不符合《香港規劃標準與準則》的規定，即在集水區內的發展應避免使用化糞池／滲水井系統。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，城市規劃委員會就編號 A/NE-LT/572 的申請收到一份公眾意見書，就編號 A/NE-LT/573 的申請則收到兩份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會及一名個別

人士，表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會造成負面的影響；以及會立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持有關申請。擬建的小型屋宇不符合「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，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。漁護署署長、環保署署長及水務署總工程師／建設不支持有關申請。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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目可接駁至已規劃的公共污水收集系統而不會對該區的水質造成負面影響。至於公眾意見，上述評估亦相關。

30. 委員並無就有關申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由均為：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，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。這份申請書並無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「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」，因為泉水井的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而申請人未能證明位於

集水區內的擬議發展項目可接駁至已規劃的污水收集系統而不會對該區的水質造成負面影響；以及

- (c) 泉水井的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；該地帶的規劃意向主要是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靠近現有的村落會較為恰當。」

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-SSH/102 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔西貢北企嶺下新圍第 209 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-SSH/102 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書。大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與周圍主要是村屋和疏落樹羣的鄉效環境並非不相協調。雖然擬議發展不符合「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「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，但由於申請地點位於村落內並處於兩幢現有村屋之間，擬建的小型屋宇可視為在尚餘空間進行的填空式發展。此外，擬議小型屋宇約有 66.3% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內，而擬議發展項目與毗鄰的現有村屋並列有序。鑑於用地的特殊環境，這宗申請可予從寬考慮，而批准這宗申請預期不會立下不良先例。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 雖然不反對這宗申請，但一名委員注意到，小組委員會考慮有關小型屋宇發展的規劃申請時會更為審慎，顧及「鄉村式發展」地帶內有否土地應付尚未處理的小型屋宇申請，並避免小型屋宇擴散至「鄉村式發展」地帶以外而變得雜亂無章。該委員認為，日後考慮類似這宗個案的規劃申請時，應顧及其特殊規劃情況，並在規劃評估作重點陳述。

35. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年六月十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

- (c) 把申請地點現有的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

36. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 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-LYT/592 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺
簡頭村第 76 約地段第 1584 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/592 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有道路接達，並有食水供應，而且具復耕潛力。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」)收到五份公眾意見書。一名北區區議員和粉嶺區及上水區鄉事委員會的主席均表示對這宗申請沒有意見。其餘兩份意見書來自創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；簡頭村

的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可供發展小型屋宇；申請人沒有提交相關的技術評估以支持這宗申請；以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員稱，簡頭村的原居村民代表支持這宗申請，該村的居民代表也支持這宗申請，因為申請地點鄰近「鄉村範圍」；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「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻不能完全滿足日後的小型屋宇需求。擬建的小型屋宇與該區富鄉郊特色的環境並非不相協調，區內主要是村屋和常耕及休耕農地。申請地點與簡頭村現時的中心區非常接近，其毗鄰和附近一帶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。除漁護署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾的意見，上述評估亦相關。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年六月十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

- (c) 提交並落實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。」

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

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/898 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭
坳背灣街 2 至 8 號威力工業中心地下低層 C(7)室
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/898 號)

簡介和提問部分

41. 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) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (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，沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關商店及服務行業(快餐店)可予容忍三

年。申請的「商店及服務行業(快餐店)」用途規模不大，與四周的發展和有關工業大廈內的工業及工業相關用途並非不協調。申請的用途符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)的規定。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。該申請人先前提交的申請(申請編號 A/ST/869)因未能履行有關消防裝置的附帶條件而於二零一五年六月二十七日遭撤銷。為此，申請人提交了消防平面圖以支持這宗申請，惟該圖則仍未獲消防處處長接納。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議施加較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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(並非申請的永久性質)，有效期為三年，至二零一九年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/242 在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺
蓬瀛仙館第51約地段第5174號(部分)及毗連政府土地
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/242B號)

45. 秘書報告，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一間公司。黎慧雯女士和符展成先生已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎慧雯女士和符展成先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備最新的交通影響評估報告，當中會就運輸署的進一步意見提供技術方面的修訂計算資料。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自第二次延期獲小組委員會同意後，申請人分別於二零一六年一月二十一日、三月一日及四月十二日提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估及環境評估，以回應運輸署及環境保護署所提出的意見。

47. 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的時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/418 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界上水古洞南金錢第 92 約地段第 1304 號餘段、第 2598 號 A 分段及第 2598 號餘段作附設於已准許屋宇的臨時私人泳池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/NE-KTS/418 號)

48. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港高爾夫球會會員，該會位於申請地點南面。小組委員會同意李國祥醫生所涉及的是間接利益，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作附設於已准許屋宇(編號 A/NE-KTS/347 的先前規劃申請)的臨時私人泳池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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[簡兆麟先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書。一名曾兩度提交意見書的北區區議員表示對這宗申請沒有特別意見，而另一名北區區議員亦表示沒有特別意見，但認為應諮詢附近的居民。餘下兩份由公眾人士提交的意見書內容相同，均表示反對這宗申請，主要理由是有關申請會立下濫用小型屋宇政策的先例；有關屋宇有蓋部分的面積超出了小型屋宇所規定的相關標準；以及有關用途不符合有關地帶的「規劃意向」。北區民政事務專員已諮詢區內人士；所有回應諮詢者(包括上水區鄉事委員會主席、當區的北區區議員、金錢的原居民代表及居民代表)均表示沒有意見；以及

[黃耀光先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的負面影響，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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(城規會規劃指引編號 34B)的規定，而為規劃許可續期不會在規劃上帶來負面影響，因為批予臨時許可不會過早影響該區的長遠發展。此外，申請人已履行先前規劃許可的附帶條件，而且所要求批給的許可有效期合理。關於公眾意見書，上述評估亦相關。對

於有關公眾意見認為有關屋宇有蓋部分的面積超出小型屋宇所規定的相關標準，提意見人實際所指的是小組委員會於一九九九年九月十日批准的編號 A/NE-KTS/100 的申請所涉及的那間屋宇有蓋部分的面積，而非指現時申請所涉屋宇的臨時私人泳池部分。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一六年八月十七日至二零一九年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一七年二月十七日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一七年五月十七日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，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。」

52. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/250

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗米埔下新圍村第 104 約地段第 4609 號 A 分段及第 3250 號 B 分段第 31 小分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時倉庫(存放酒及飲品)、凍房(存放冰鮮及冷藏肉類、海產、家禽、蔬菜、水果及鮮花)連附屬零售商店、批發及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/250 號)

53. 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，因為他與配偶共同擁有加州花園的一幢屋宇。小組委員會備悉，申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而由於李國祥醫生的屋宇並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十七日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，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。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[黃耀光先生此時返回席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/334 為批給在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號，以及第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)連附屬辦公室用途的規劃許可續期(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/334 號)

56. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月十八日要求城規會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的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月的時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/495 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗錦田水尾村第 109 約地段第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/495B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施，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(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。雖然漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這項發

展，但須留意申請的康樂用途僅屬臨時性質，而且申請地點只有小部分地方侵進「農業」地帶的西面邊緣地方。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。過去三年並沒有涉及該申請用途的環境投訴。自對上一次在二零一二年有同類用途獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變，僅申請地點及其活動地方有所縮減而已。為免申請用途可能造成噪音滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和廣播系統的使用。

59. 一名委員詢問，錦慶圍地區(包括水尾村)的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地是否足以應付該區的小型屋宇需求。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，現時並無有關小型屋宇預測需求量及可供發展小型屋宇的土地資料。他續稱，錦田的「鄉村式發展」地帶的可用土地雖不足以應付未來 10 年的小型屋宇預測需求量，但大致上足以應付尚未處理的小型屋宇申請個案。主席補充說，規劃署會密切監察「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇需求的土地供應情況。

商議部分

60. 一名委員不反對這宗申請，惟認為當局應提供有關「鄉村式發展」地帶可用土地和小型屋宇預測需求量的資料，以便委員考慮涉及該「鄉村式發展」地帶的日後同類申請。該委員亦認為，「鄉村式發展」地帶內作臨時用途的土地應計入可供發展小型屋宇的土地內。

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月十日止，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，不得於晚上九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，不得於星期一至五晚上六時至九時在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (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；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點填塘或鋪築地面，使申請地點保持現狀，即地面徑流會流入現有的池塘；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和美化環境的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/517 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(中型貨車)及建築材料貯物場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/517A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人停車場(中型貨車)及建築材料貯物場，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，因為申請地點的西南面(距離約 30 米)及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護

署署長」)從農業的角度亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。儘管申請地點已鋪築地面，並且現時用作露天貯物用途，但仍可輕易恢復作農業用途，包括溫室種植及／或苗圃。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，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並且延續未能地盡其用的情況。鑑於申請地點自二零一零年起已用作貯物用途，當局應拒絕這宗申請，以保留該用地作農業用途。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，而申請地點涉及六宗先前獲批給規劃許可的申請，獲准作泊車及／或露天貯物用途。就上次批給規劃許可施加的所有規劃許可附帶條件，申請人已妥為履行；而自上一次批給規劃許可以來，規劃情況未有重大改變。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，環保署署長並無接獲涉及申請地點的環境投訴。除環保署署長及漁護署署長外，相關政府部門對現時這宗申請並無負面意見。為盡量減少臨時用途可能造成的滋擾，當局建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間、車輛類別和禁止拆件、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動。至於公眾意見，就用地所申請的臨時用途，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。

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，至二零一九年六月十日止，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，不得於下午六時至翌日早上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，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車在申請地點停泊／存放或進出；
- (f) 在申請地點的當眼位置張貼告示，顯示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 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；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年三月十日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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履行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；
- (p) 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)、(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。」

66. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/522 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(1)」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/522 號)

67. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和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五間公司。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、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 廖凌康先生 | - | 目前與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | - | 為九龍巴士有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 李美辰女士 | - | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 侯智恆博士 | - | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

68. 小組委員會備悉伍穎梅女士和侯智恆博士因事未能出席會議，而李美辰女士尚未到席。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生均涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

69. 小組委員會備悉申請人於二零一六年六月一日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，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。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/695 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗錦田錦上路第 106 約地段第 586 號餘段(部分)及第 587 號餘段(部分)闢設臨時貨倉(存放食用米)連附屬地盤辦公室及包裝工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/695A 號)

71. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長埔村擁有一間房屋。由於黎女士家人的房屋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

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉(存放食用米)連附屬地盤辦公室及包裝工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，分別由創建香港及一名個別人士提交。他們均反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；貨倉的擴充和作業會為該區帶來繁重的交通流量，引致道路安全問題及交通問題；以及／或雖然這宗申請旨在把申請地點臨時用作貨倉，但規劃許可申請一經

批准，其後便可續期，這會令申請地點較難轉作更合適的用途。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點或該部分的「住宅(丁類)」地帶內並無已知的住宅發展項目。批給為期三年的臨時規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。過去三年當局並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為免對環境可能造成任何影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制有關用途的作業時間；禁止中型或重型貨車進出申請地點；以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。對於公眾意見書，上述評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一九年六月十日止，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，不得於下午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《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；

- (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卸、保養、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (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(即在二零一六年十二月十日或之前)，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(即在二零一七年三月十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年三月十日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

75. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

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

76. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司明崇發展有限公司提交。MVA Asia Limited (下稱「MVA 弘達」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。此外，申請地點位於錦田南。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與恒基公司及 MVA 弘達有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司有業務往來；
- 其家人在錦田南長埔村擁有一間房屋；

- 廖凌康先生 — 目前與恒基公司有業務往來；

- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；

- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲恒基公司的贊助；

- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾獲恒基公司執行董事的捐獻；以及

- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該校曾獲恒基公司的贊助。

77. 小組委員會備悉鄒桂昌教授及梁慶豐先生因事未能出席會議，而李美辰女士尚未到席。小組委員會亦備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並同意袁家達先生和李國祥醫生並非涉及直接利益，可留在席上。由於符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

78. 小組委員會備悉申請人於二零一六年五月二十六日要求城規會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的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

79. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/729 在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3017 號 B 分段第 2 小分段、第 3017 號 B 分段第 3 小分段、第 3017 號 B 分段第 4 小分段、第 3017 號 B 分段第 5 小分段、第 3017 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 7 小分段(部分)及第 3017 號 B 分段第 8 小分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/729A 號)

80. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會同意，由於黎女士家人的物業不能直接望向申請地點，黎女士應可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東面約 20 米有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。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，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是所申請的露天貯物用途不屬於「住宅(丁類)」地帶的第一欄或第二欄用途，而且當局應拒絕這宗申請，以鼓勵在申請地點進行與該地點的用途地帶互相協調的用途。申請用途會對交通及環境造成負面影響，因為相關通道的狀況已經十分惡劣，所涉用途會令通道進一步損耗，加上機油、汽油及柴油會引致污染，而存放車輪亦有潛在火警危險。此外，申請人並無作出任何影響評估，況且在當區經營存放車輛業務，經常會涉及聘請非法勞工。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就該部分的「住宅(丁類)」地帶或就申請地點而言，未有任何已知的永久發展計劃，因此，批給有效期為三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點曾多次獲批給規劃許可，而且除了環保署署長外，相關政府部門並無對申請提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，環保署署長並無接獲環境方面的投訴。為盡量減少可能對環境造成的滋擾，建議訂定規劃許可附帶條件，限制有關用途的作業時間，並禁止涉及中型或重型貨車和工場相關的活動。由於就先前申請(編號 A/YL-PH/660)批給的上次規劃許可，已因申請人未履行有關提交排水設施狀況記

錄、落實經核准的保護樹木建議，以及提交並落實消防裝置建議的附帶條件而被撤銷，因此建議施加較短的履行附帶條件期限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月十日止，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，不得於下午六時至翌日早上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，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) 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；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)落實經核准的保護樹木建議，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星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)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；
- (k) 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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

84. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/733 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的新界元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)，以及第 114 約地段第 9 號餘段(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號餘段、第 13 號餘段(部分)、第 14 號(部分)、第 32 號(部分)、第 33 號餘段、第 34 號(部分)、第 35 號 A 分段(部分)、第 35 號 B 分段、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號、第 39 號(部分)及第 40 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/733 號)

85. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業。小組委員會同意，由於黎女士家人的物業不能直接望向申請地點，黎女士應可留在席上。

86. 小組委員會備悉文件的替代頁(主文件第 11 頁及附錄 VII 的第 2 頁)已在會上呈閱，以更新屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見及相關指引性質的條款(j)項。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料，為期三年；

[黃耀光先生此時暫時離席。]

- (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，因為申請地點的西北面(距離約 5 米)及附近有易受影響的用途(即民居／住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表示有些關注，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍。然而，倘這宗申請因為其他有力的規劃理據而獲得批准，則應加入規劃許可附帶件，規定申請人在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點妥為回復至適宜進行農業用途的狀況。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，當局並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為作同類露天貯物用途的上一宗申請(編號 A/YL-PH/666)，在之前獲批給規劃許可。由於申請人並無建議在申請地點內搭建大型構築物或進行工場活動，因此，就樓面面積的增加並與上一宗申請比較，認為不會對附近地區造成重大影響。為了回應漁護署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶件，規定申請人在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點回復至適宜進行農業用途的狀況。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，環保署署長並無接獲環境方面的投訴。為了回應環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶件，限制在申請地點營業時間及車輛類型，並禁止進行工場相關活動。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一九年六月十日止，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，不得於下午六時至翌日早上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》所界定重量超過 5.5 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；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行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。」

90. 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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/215 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/215 號)

91. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以回應相關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。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生和城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/301 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門新慶村
第 130 約地段第 190 號 D 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/301A 號)

93. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應渠務署提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上一次延期後，申請人曾提交一份排水建議書。申請人需要更多時間準備資料回應渠務署的進一步意見。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和唐家敏女士此時獲邀到席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/306 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界屯門
藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)
關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/306A 號)

簡介和提問部分

95. 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) 關設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期兩年；
- (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；

[黃耀光先生此時返回席上。]

- (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 14 份公眾意見書，當中三份支持這宗申請，11 份反對這宗申請。署理屯門鄉事委員會主席及福亨村(下)的村民代表支持這宗申請，理由是藍地／福亨村的停車位需求殷切，而有關美化環境和保護樹木建議可加強該區綠化環境。代表綠怡居業主立案法團的物業管理公司、六名綠怡居居民，以及一名翠薈居民反對這宗申請，主要理由是會導致交通擠塞，令交通事故風險上升；對道路／行人安全有負面影響；對環境、視覺和景觀有影響；以及會造成光污染。一名個別人士反對這宗申請，理由是土地資源得不到善用，而有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，並會立下不

良先例。屯門民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍兩年。雖然所申請的用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但目前並無發展建議會落實申請地點所劃地帶的指定用途。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。鑑於先前另一名申請人提出的兩宗規劃許可申請(編號 A/TM-LTY Y/230 及 294)因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人履行這些附帶條件的進度。至於公眾意見，上述評估亦相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一八年六月十日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的所有時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，須在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，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六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，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六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，落實

車輛出入口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，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；
- (p) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)，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；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

98. 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 38

第 16 條申請

[公開會議]

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

99. 秘書報告，劉志光測量師行有限公司(下稱「劉志光公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員就此議項申報利益：

廖凌康先生	—	目前與劉志光公司有業務往來；以及
符展成先生	}	目前與景藝公司有業務往來。
黎慧雯女士		

100. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於廖凌康先生、符展成先生和黎慧雯女士並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

101. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年五月三十一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。

102. 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。

[會議休會 5 分鐘。]

[符展成先生和黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/64 擬在劃為「其他指定用途」註明
「輕便鐵路總站」地帶的新界天水圍規劃區
第 33 區(天水圍市地段第 23 號)進行住宅發展，
並經營食肆和商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/64A 號)

103. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、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」)、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 | — 目前與港鐵公司、艾奕康公司、英環公司及弘達公司有業務往來； |
| | — 為梁黃顧公司的董事和股東； |
| 廖凌康先生 | — 目前與港鐵公司、梁黃顧公司及盧緯綸公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與港鐵公司、艾奕康公司及 |

英環公司有業務往來；

- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
以及
- 梁慶豐先生 — 處理鐵路方案反對意見聆聽委員會的召集人。

104. 小組委員會備悉，梁慶豐先生及侯智恒博士因事未能出席會議，而符展成先生和黎慧雯女士已經離席。小組委員會同意廖凌康先生涉及直接利益，應請他就此議項暫時離席。

[廖凌康先生此時暫時離席。]

105. 小組委員會備悉，文件第 2 及 6 頁的替代頁已提交席上，替代頁分別更正有關申請地點總樓面面積及土地擁有人狀況的編輯上的錯誤。

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國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；

[李美辰女士此時到席。]

(b) 擬進行住宅發展，並經營食肆和商店及服務行業－擬議發展項目將興建三幢大樓，最高建築物高度為 38 層(主水平基準以上 143.3 米)，建於三層平台和一層地庫之上，共提供 1 938 個單位。食肆和商店及服務設施設於申請地點南面第一座大樓的平台樓層，而會所則設於第一座及第二座大樓之下。擬議發展項目預計於二零二一／二二年度落成。與先前的核准計劃(編號 S/A/TSW//20)相比，平台面積有所縮減，並採用滲透式設計，加設通風口以促進空氣流通，改善行人道水平的空間布局；住宅大

樓的座向分布旨在加闊其間距，令擬議發展項目看來並非連在一起；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。建築署總建築師／管理統籌處 2 留意到，閣樓通道三分之一範圍為發展項目的電機房所包圍，電機房需設 24 小時運作的機械通風裝置和人工照明系統，從空間感、安全和環境角度而言並不可取。此外，申請書並無述明會否關設連接輕鐵總站至公共通道的升降機。建築署總建築師／管理統籌處 2 認為，申請人須檢討有關設計，並就公共通道的安排提供更多資料，以供當局進一步考慮。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 18 份公眾意見書，當中四份支持申請，四份反對申請，另有 10 份對申請表示關注／提出意見。反對申請的主要理由是，有關發展密度過高；擬議發展會對周邊地區造成視覺、交通和通風方面的影響；天水圍人口已十分稠密；以及天水圍區的康樂或政府、機構及社區設施不足。10 名提意見人主要關注的是擬議發展項目的發展密度；擬議的發展在交通、視覺和通風方面可能會造成影響；擬議住宅發展項目的設計和 24 小時開放的行人通道；安全問題；以及擬議的計劃或會提供更多休憩空間和關設更多商業或政府、機構及社區設施。元朗民政事務專員並無收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請基本上是修訂先前核准的住宅發展項目，主要根據《可持續建築設計指引》而改動樓宇設計。擬議的發展不會干擾輕鐵服務，故不會妨礙落實申請地點的規劃意向。擬議的發展規模(即整體地積比率大約為五倍)與先前核准的計劃相若，與周圍環境和附近地區的整體特色並非不相協調。為盡量減低在視覺和通風方面對周圍地方可能造成的影響，申請人已建議採取多項紓

解措施，包括大樓之間留有闊 23 米的間距，把平台自天城路和天榮路向後移，而平台會採用滲透式園景設計。至於建築署總建築師／管理統籌處 2 所關注的公共通道設計問題，可在詳細設計階段加以處理。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見，上述評估亦相關。此外，有關休憩空間和政府、機構及社區設施的公眾意見，根據《香港規劃標準與準則》，天水圍新市鎮在這方面所提供的設施大致上足夠。

107. 主席表示，這宗申請擬對先前的核准計劃作出修訂，以改善樓宇的布局和設計，使建築形態符合可持續建築設計的規定，並優化內部布局設計，以增加建屋單位數目。建議在住宅大樓之間提供一條約闊 23 米的主要通風廊，以回應區內人士的期望，使有關發展完全符合《可持續建築設計指引》的規定。

108. 一名委員詢問，擬議發展項目令人口增加，闢設的私家車車位數目何以較先前核准的計劃為少。運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生回應並解釋說，擬議發展項目大致上根據《香港規劃標準與準則》提供泊車位。就這宗申請而言，申請地點鄰近輕鐵總站，故有理由提供較少泊車位。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生補充說，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定擬議發展項目所闢設的泊車位須符合運輸署署長的要求。泊車位數目可作彈性改動，惟須取得運輸署署長的同意。黎定國先生回應主席進一步的提問時表示，由於單位組合有所改變(即小型單位較多，而大型單位較少)，故按《香港規劃標準與準則》的規定擬闢設的私家車泊車位會減少。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年六月十日止；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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)及(j)項，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實擬議發展項目的發展及分期施工時間表，而有關時間表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的美化環境建議，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；
- (d) 提交經修訂的環境影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交一份承諾書，承諾會在發展項目及／或輕鐵落實建議的噪音緩解措施，並負責有關維修保養工作，以及把擬議緩解措施納入所提交的建築圖則及公契內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所確定的改善措施(包括路口改善措施)，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並落實交通建議(包括行人道、電動扶梯及行人天橋的詳細安排，申請地點範圍內的斜路和通道安排，以及所提供的泊車位及電單車車位設施)，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提交並落實一項臨時安排建議，避免施工期間令輕鐵服務受阻，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 提交並落實施工期間的臨時行人過路安排建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計並闢設緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (k) 為擬議發展項目所影響的水管進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

110. 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。

[陳福祥博士此時暫時離席。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/65

擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界天水圍規劃區第112區(天水圍市地段第33號)進行綜合住宅及商業發展，包括經營食肆和商店及服務行業，並闢設公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TSW/65A號)

111. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司國集有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的三間公司。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、弘達公司和英環公司有業務往來；

- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司和英環公司有業務往來；
- 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 — 為九龍巴士有限公司(九巴)的董事，而新鴻基公司為九巴的股東之一；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助。

112. 小組委員會備悉伍穎梅女士因事未能出席會議，而符展成先生和黎慧雯女士已離席，廖凌康先生則已暫時離席。小組委員會亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意李美辰女士所涉及的是間接利益，故她可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月一日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人曾提交進一步資料回應政府部門的意見。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應所收到的政府部門對這宗申請的進一步意見。

114. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1009 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗廈村
第 125 約地段第 924 號餘段(部分)及
第 1007 號餘段(部分)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/YL-HT/1009A 號)

115. 秘書報告，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一間公司，而申請地點位於廈村。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及
- 其丈夫是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。

116. 小組委員會備悉，符展成先生和黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆，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一些保留，因為申請地點有些樹木已不復見，而景觀亦已受到負面影響，批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵申請人在申請獲批准前已清理

用地進行發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，已失去的樹木屬野生樹木品種，可沿着申請地點的邊界栽種樹木和灌木作為補償。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) 在兩個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。提意見人反對這宗申請，主要理由是有關發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向不符；與毗連的足球場用途不協調；這宗申請所涉及的政府土地應預留作發展小型屋宇，以應付原居村民的需求；有涉及申請地點的小型屋宇發展申請正在處理；有關發展會對交通、排水和環境造成負面影響；在步行範圍內已有不少食肆；以及發現有職員在該發展項目的範圍內夜宿。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。以臨時性質批給這宗申請為期三年的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。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都沒有負面意見。為處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的事宜，建議在規劃許可加入關於美化環境建議的附帶條件。基於以上所述，加上該食肆位於「鄉村式發展」地帶的邊緣地方，可由廈尾路前往，這宗申請符合有關「擬在鄉郊地區的『鄉村式發展』地帶內設食肆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 15A)的規定。關於公眾意見，上述評估亦相關。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，至二零一九年六月十日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)，闢設車輛出入口，而有關情況必須符合路政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(即在二零一六年十二月十日或之前)，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(即在二零一七年三月十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點內已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，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；
- (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(即在二零一七年三月十日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

120. 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-HT/1025 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 3200 號餘段、第 3201 號餘段及第 3206 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，並闢設維修工場及員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1025 號)

121. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其丈夫任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，並闢設維修工場及員工食堂，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沿接達道路(鳳降村路)有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。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，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致

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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 2 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；已提交相關的建議，以證明擬議用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲涉及申請地點的環境投訴。再者，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門所關注的技術事宜。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 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，至二零一九年六月十日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的全部時間，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內任何樹木一米距離的範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路，或有車輛以倒車方式進出公共道路；

- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養在申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養現有的邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)落實已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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，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)、(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。」

125. 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。

[廖凌康先生此時返回席上。]

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1026 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 1926 號(部分)、第 1927 號餘段、第 1928 號(部分)、第 1931 號餘段(部分)、第 1932 號(部分)、第 1936 號 B 分段餘段(部分)、第 1937 號餘段(部分)及第 1941 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料、貨櫃車及貨櫃車拖架(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/1026 號)

126. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其丈夫任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料、貨櫃車及貨櫃車拖架，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，因為沿接達道路(屏廈路)有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。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，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會令環境惡化，以及土地未能地盡其用。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所界定的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；已提交相關的建議，以證明擬議用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉施加規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲涉及申請地點的環境投訴。再者，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門所關注的技術事宜。至於公眾意見，上述評估亦適用。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，至二零一九年六月十日止，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切割、拆件、修理、熔煉、壓縮、拆除包裝、重新包裝、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路，或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(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年三月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)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。」

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/282 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗沙江圍南流浮山道第 129 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並進行挖土工程(1.8 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/282A 號)

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

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

132. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意李美辰女士涉及間接利益，故可留在席上；而廖凌康先生則涉及直接利益；他可留在席上，但不應參與討論。

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年六月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。繼上一次的延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。不過，申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門就這宗申請提出的進一步意見。

134. 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。由於這宗申請已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月的時間讓其預備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳福祥博士此時返回席上。]

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/379 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗大棠山道第 117 約地段第 1186 號(部分)、
第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號(部分)
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/379 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長對申請地點並無提供泊車及上落客貨設施表示關注，並要求申請人評估有關發展對公共道路的交通影響。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，當局並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。運輸署署長對申請地點的泊車及上落客貨設施表示關注。然而申請人並未提供進一步的資料，以回應政府部門對目前所提供資料的關注，也沒有就排水及消防安全提交任何相關的建議。就此而言，申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全造成負面影響。因此，這宗申請不符合有關《擬在鄉郊地區的「鄉村式發展」地帶內開設食肆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（城規會規劃指引編號 15 A）的準則。申請地點涉及作類似食肆用途的四宗先前申請（申請編號 A/YL-TT/272、321、366 及 373）。首兩宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，但有關規劃許可其後遭撤銷，原因是申請人沒有履行關於排水及消防安全的規劃許可附帶條件；後兩宗申請則被拒絕，主要理由包括申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，而批准有關申請會立下不良先例。根據最近一次的實地視察，申請地點的食肆用途仍未終止運作，而自上一宗申請被拒絕以來，其情況仍沒有改變。規劃署認為，倘屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請獲得批准，會為其他作臨時用途的同類規劃許可申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制失去效力。鑑於上述各點，目前這宗申請不應獲得從寬考慮。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、排水和消防安全造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定的規劃管制機制失去效用。」

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-TYST/790 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 117 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、第 773 號(部分)、第 775 號(部分)及第 776 號(部分)，以及第 119 約地段第 1131 號(部分)及第 1132 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及可循環再造物料，並闢設附屬工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/790 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，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可循環再造物料，並闢設附屬工場及辦公室，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，因為申請地點東北面及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計有關用途會造成環境滋擾。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」)沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃

指引編號 13E)，因為申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關的建議，以證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對該臨時用途可能造成環境滋擾的關注，或處理其他相關政府部門所關注的技術事宜。

139. 委員無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月十日止，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，不得於晚上九時至早上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)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (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(在 7、8、9 及 10 號構築物內進行的除外)進行工場活動；
- (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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而落實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星期內(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(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。」

141. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/791 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/791 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西南面有易受影響的用途(即住宅構築物)，預計有關用途會造成環境滋擾。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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於該規劃指引所指的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人已提交相關的建議，以證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對該臨時用途可能造成環境滋擾的關注，或處理其他相關部門所關注的技術事宜。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一九年六月十日止，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，不得於晚上八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、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢物；

- (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清洗、修理、拆卸及其他工場活動；
- (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
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年九月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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；
- (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(即在二零一七年三月十日或之前)落實保護樹木建議，而落實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(即在二零一六年七月二十二日或之前)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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年十二月十日或之前)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(即在二零一七年三月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如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)、(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。」

145. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/792 為批給在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)作臨時「露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件和附屬地盤辦公室」用途的規劃許可續期一年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/792 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為就先前的申請(編號 A/YL-TYST/744)批給作臨時「露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件和附屬地盤辦公室」用途的規劃許可續期一年；
- (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(最接近的距離申請地點東南面少於五米)。預料有關用途會造成環境滋擾。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」)沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍一年。這宗申請大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為自上次就申請編號 A/YL-TYST/744 批給規劃許可以來，規劃情況並無任何重大改變；申請人已履行有關的規劃許可附帶條件；以及申請一年的規劃許可有效期，與先前批給的規劃許可時限相同。這宗申請亦大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點主要位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術事宜，可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對該臨時用途可能造成環境滋擾的關注，或處理其他相關政府部門所關注的技術事宜。

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士回應主席的質詢說，就先前作相同用途的申請僅批給為期一年的臨時許可，旨在監察有關的臨時用途與當時在申請地點東南面興建中的三間小型屋宇發展會否在鄰接方面出現潛在的環境滋擾問題。該三間小型屋宇發展現已建成並有住戶遷入。此外，環境保護署表示過去三年並無接獲有關環境滋擾的投訴。

148. 一名委員關注該臨時露天貯物用途可能會對附近的民居造成環境滋擾。主席回應說，申請地點獲納入「元朗南房屋用地規劃及工程研究—勘查研究」的研究範圍，該研究旨在勘查可否把該區用作住宅、商業或其他發展用途。這些發展建議有助逐步淘汰該區的棕地作業。然而，發展過程需時頗長。同時，小組委員會應根據這宗申請本身的情況予以考慮，而當局亦沒有接獲涉及申請地點露天貯物作業的環境滋擾投訴。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一六年七月十八日至至二零一七年七月十七日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點毗連「鄉村式發展」地帶的東南面邊界的 10 米範圍內露天貯物；
- (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、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須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的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (i) 在規劃許可有效期內，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（即在二零一六年十月十八日或之前）提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零一六年十月十八日或之前）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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一七年一月十八日或之前）落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六星期內（即在二零一六年八月二十九日或之前）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；
- (n) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零一六年十月十八日或之前）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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內（即在二零一七年一月十八日或之前）落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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；

- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (j)、(k)、(l)、(m)、(n) 或 (o) 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
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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 VII 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、黎定國先生及唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 49

其他事項

151. 餘無別事，會議於下午四時四十分結束。