

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一六年八月十二日下午二時三十分舉行的
第 562 次會議記錄

出席者

規劃署署長 凌嘉勤先生	主席
張孝威先生	副主席
鄒桂昌教授	
符展成先生	
李美辰女士	
梁慶豐先生	
陳福祥博士	
雷賢達先生	
袁家達先生	
簡兆麟先生	
侯智恒博士	
黎庭康先生	
李國祥醫生	
廖凌康先生	

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
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)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

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七月二十九日
第 561 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」)二零一六年七月二十九日第 561 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/4 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-NSW/8》，把位於新界元朗南生圍
第 115 約地段第 594 號、第 595 號(部分)、
第 600 號(部分)、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、
第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段
餘段(部分)的申請地點
由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/4 號)

3. 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 Topwood Limited 提交，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)為擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與新鴻基公司有業務往來
黎慧雯女士		
廖凌康先生	—	目前與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來
李美辰女士	—	現為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲新鴻基公司贊助
伍穎梅女士	—	現為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一

4. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，並同意李美辰女士及伍穎梅女士不涉及直接利益，可留在席上；而由於符展成先生及廖凌康先生涉及直接利益，他們可留在席上，但不應參與討論。

5. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一六年八月八日要求城市規劃委員會(下稱「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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已就擬議發展提交生態、交通、景觀、供水、土地平整及排污等方面的經修訂評估，以支持其申請。

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，所以，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/26 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
南丫島榕樹灣鄰近大坪村 102A 號的政府土地
興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/26 號)

簡介及提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(重建)；

[李美辰女士此時到席。]

(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／城市設計及園境對這宗申請有些保留。申請地點地勢微斜，長有植物。由於申請人沒有提供申請地點內現有樹木和植物的資料，故無法確定擬議發展可能對有關樹木／植物造成的影響。申請人應提供概括的樹木／植物調查報告，以及說明擬議發展對現有樹木／植物的影響，並提供有關地盤平整及建造工程的擬議規模的資料，以支持其說法。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，當局共收到六份公眾意見書。一名個別人士表示支持這宗申請，而大坪村原居民代表和南丫島北段鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。一名大坪村村民、一名南丫島居民及一名個別人士反對這宗申請，主要理由包括有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；會對樹木保護和自然保育造成負面影響；以及會立下不良先例。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。現有住用構築物所在的土地領有政府土地牌照。地政總署離島地政專員不反對這宗申請，認為可根據現行的土地政策處理這宗擬翻建住用構築物的申請。擬議原址重建工程無須清除大量植物。申請地點四周是村屋、臨時構築物和長有植物的空地，饒富鄉郊特色，擬建的兩層高屋宇與四周環境協調。除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署認為這宗申請大致符合有關「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，因為擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、景觀和土力造成不良影響。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人必須提交並落實樹木保護和美化環境建議。至於公眾意見，上述評估亦相關。

8. 一名委員詢問，現有的荒廢構築物現時是否作住宅用途。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生說，最近一次實地視察發現，該屋宇現時空置。鑑於該現有住用構築物破舊失修，申請人擬將之重建作自住用途。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二零年八月十二日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而化糞池位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實樹木保護和美化環境建議，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；以及
- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

10. 小組委員會亦同意告知申請人留意文件附錄 IV 載列的指引性質的條款。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 5 至 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|-------------|--|
| A/SK-HC/258 | 擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌
第 244 約地段第 388 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/SK-HC/259 | 擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌
第 244 約地段第 378 號 A 分段第 2 小分段
A 分段、第 425 號 C 分段及第 426 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |

A/SK-HC/260	擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌 第 244 約地段第 388 號 B 分段、第 425 號 B 分段及第 426 號 F 分段 興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/SK-HC/261	擬在劃為「農業」地帶的新界西貢蠔涌 第 244 約地段第 425 號 A 分段餘段、 第 425 號 E 分段、第 426 號 B 分段 第 1 小分段、第 426 號 B 分段第 2 小分段、 第 426 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、 第 426 號 C 分段第 2 小分段、第 426 號 D 分段第 2 小分段及第 426 號 E 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/SK-HC/258 至 261 號)

11. 小組委員會備悉，這四宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請的性質相似。四個申請地點互為毗鄰，位於同一「農業」地帶內。規劃署擬備了一份文件一併簡介四宗申請。小組委員會同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 關於這四宗申請的背景；
- (b) 擬在四個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為現時空置的申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這四宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發

展」地帶內。不過，由於這些申請只涉及在四個申請地點各建一幢小型屋宇，故可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對編號 A/SK-HC/260 的申請有些保留，因為現時申請地點內四棵普通品種的半成齡果樹與擬建屋宇的建築範圍有衝突。不過，由於地盤情況所限(包括擬議的上蓋面積已佔地盤總面積超過七成，以及須預留空間興建化糞池及通道等設施)，似乎不可以在申請地點內種樹，以補償失去的現有樹木。其他相關的政府部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見；

[鄧建輝先生此時到席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這四宗申請各收到一份公眾意見書。提意見人反對這四宗申請，理由主要是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；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」(下稱「臨時準則」)；批准申請會立下不良先例和不適當的土地用途；有關發展會對該區的自然環境、基礎設施的容量及景觀特色有不良影響。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 11 段的評估，規劃署並不反對這四宗申請。雖然蠔涌村「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻未能滿足未來所有的小型屋宇需求。這四宗申請大致符合「臨時準則」，因為申請地點及擬建屋宇的範圍完全位於蠔涌村「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建屋宇與周邊地區的特色並非不協調。雖然漁護署署長不支持這四宗申請，但申請地點內並無農耕活動，而附近亦建有小型屋宇。就擬議發展對排水、排污及環境的影響而言，其他政府部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到編號 A/SK-HC/260 的申請地點內的樹木可能會受影

響，該四棵現有樹木只屬普通品種，景觀價值不大。至於公眾意見，上述評估亦相關。

13. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

14. 經商議後，城規會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期至二零二零年八月十二日止；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。這四宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

「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。」

15. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/52 在劃為「綠化地帶」的新界西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 427 號及第 430 號餘段(部分)填土，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/52B 號)

簡介和提問部分

16. 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) 填土以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請地點位於一個草木茂密的斜坡中部。該地點有通道可接達，當中有一個植物苗圃在營運，也有一些濕地植物。有一條季節性河流流經申請地點西面附近一帶。申請地點已平整，邊緣填滿以大型混凝土磚／石塊固定的泥土。沿申請地點界線的邊緣區處理情況欠佳。所提供橫切面的切線位置不詳，而且沒有提供有關水浸高度的資料來支持填土至 1.2 米高的建議。有關地區部分已填好，相對毗鄰地區高出超過 1.5 米。批准這宗申請可能會鼓勵其他人在探究其他設計方案前進行同類的發展。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 23 份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、西貢之友、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和 18 名個別人士提交，均反對這宗申請，主要理由包括：立下不良先例；涉及「先破壞，後申請」的情況；不符合「綠化地帶」的規劃意向；沒有有力的理由支持擬議發展；不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；以及影響野生生物的棲息地、集水區的水質和附近的居民。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，規劃署不反對這宗申請。申請人表示，填土至大約 1.2 米高，是為了在申請地點提供作農業用途(栽種樹木和花卉)的泥地和避免水浸。現時在申請地點運作的植物苗圃與周邊地區的鄉郊特色並非不相協調。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關的政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。為處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可附加有關美化環

境建議的附帶條件，包括處理邊界的地方。雖然申請地點位於集水區內，但是最接近的天然河道距離申請地點超過 60 米。申請人稱不會使用除害劑，也不會排放污水。這宗申請大致符合有關「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」的城規會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為填土是作准許的農業用途，而且不會對視覺、排污、排水和環境造成任何負面影響。對於公眾意見，上述評估亦相關。

17. 一名委員留意到申請地點並沒有任何水浸風險，遂詢問所建議的農業用途屬於哪類和要進行填土工程的原因。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生說，申請人表示，進行填土工程是為了在申請地點提供作栽種樹木和花卉用途的泥地和減輕水浸的影響。該植物苗圃正在營運，所種的農產品會用來出售。

[袁家達先生於此時到席。]

18. 一名委員備悉申請地點曾涉及三宗針對違例填土工程的執管個案，並詢問申請地點是否屬於「先破壞，後建設」的情況。王先生表示，根據規劃署中央執行管制及檢控組的最新資料，當局正針對申請地點不遵從恢復原狀通知書的情況進行檢控行動。在評審這宗申請時，應考慮到申請地點原本是草地。建議進行的填土工程是作農業用途，與周邊的鄉郊環境互相協調。

19. 王先生回應主席的查詢說，從最近進行的實地視察所見，用作填土的物料並沒有建築廢物，而且相關部門都不反對這宗申請。

20. 一名委員留意到有檢控行動針對申請地點的填土工程，遂詢問在法庭作出判決前批准這宗申請會否影響有關的法律程序。王先生表示，雖然針對違例填土工程的檢控行動正在進行，但現在這宗申請仍須根據相關的規劃考慮因素予以考慮。

21. 一名委員詢問可否延期考慮這宗申請，以待法庭作出判決。主席回應說，規劃事務監督已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的條文，就申請地點的違例填土工程採取執管行動。就現在這宗申請而言，委員應從土地用途規劃的角度，考慮這宗填土工程的申請是否可以接受。小組委員會考慮這宗規劃申請與規劃事務監督現正採取的執管行動，在條例下屬於不同的過程。

22. 兩名委員查詢恢復原狀通知書的內容和法庭程序的進展，王先生回應說，根據恢復原狀通知書，有關的土地擁有人須把填料移走，把申請地點恢復為草地。他續稱，土地擁有人在二零一六年八月十日的法庭聆訊中缺席，而另一次聆訊已訂於二零一六年九月進行。據他理解，即使這宗申請獲小組委員會批准，聆訊仍會繼續進行。

商議部分

23. 關於委員關注到規劃事務監督所採取的執管／檢控行動，以及小組委員會考慮這宗申請兩者的互相配合問題，秘書補充了以下資料供委員參考，表示三份要求中止違例填土工程的強制執行通知書已獲遵從，而所發出的恢復原狀通知書，則規定土地擁有人必須在指明日期或之前把填料移走和在所涉土地種草，把申請地點恢復原狀。由於恢復原狀通知書的要求在指明日期或之前仍未履行，因此當局正針對土地擁有人進行檢控行動。由於土地擁有人在二零一六年八月十日的法庭聆訊中缺席，因此另一次聆訊已訂於二零一六年九月進行。根據條例，小組委員會考慮現在這宗申請與規劃事務監督現正採取的執管行動，在條例下屬於不同的過程。

[鄒桂昌教授於此時到席。]

24. 主席表示，委員在考慮這宗申請時，應集中考慮是否須為種植樹木和設置花圃及防止水浸而進行填土工程。就水浸這方面，委員備悉，根據渠務署的資料，申請地點及其周邊地區並非位於經常受到水浸威脅地區的範圍內，而過去五年該署都沒有收到有關地點出現水浸的報告。

25. 三名委員留意到根據條例的條文，法庭程序與這宗申請是兩個不同的過程，但認為謹慎的做法可能是延期考慮這宗申請，以待法庭作出判決。一名委員留意到毗連的地段也是由同一名土地擁有人所持有，而且在法定公布期內所收到的 23 份公眾意見書全都反對這宗申請，遂詢問是否有人會因所涉的填土工程受害或可能受益。一名委員也質疑，涉及規劃事務監督採取執管行動個案的規劃申請應否由小組委員會考慮。

26. 主席回應部分委員有關延期考慮這宗申請以待法庭作出判決的建議，表示應基於規劃理據作出延期考慮申請的決定。此外，所有提交城規會的規劃申請都須根據條例的相關條文予以考慮。委員考慮現在這宗申請時，應按個案的情況，集中考慮填土的作為是否可以接受，而有關執管／檢控行動的資料，則應視作背景資料。

27. 數名委員認為可以批准這宗申請，所持理由的要點如下：

- (a) 小組委員會過往曾考慮填土至約 1 米高作農業活動用途的同類申請。由於申請地點的水平較周邊地區為低，而且進行填土工程有助引流，因此不反對這宗在「綠化地帶」內填土作真正農業用途的申請。再者，小組委員會考慮規劃申請與規劃事務監督進行執管行動，在條例下屬於兩個不同的過程；
- (b) 申請地點的違例填土活動不屬「先破壞，後建設」的情況。擬進行的填土工程是作農業用途，而且農業用途在「綠化地帶」是經常准許的。考慮第 16 條的規劃申請時，當局已採取的檢控行動是相關的事實，但不是規劃考慮因素。根據文件所載的規劃評估，這宗申請符合「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (c) 根據文件所示的實地照片，擬進行的填土工程將有助把申請地點與毗鄰的運輸通路連接起來。雖然現在這宗申請是要糾正先前的錯誤作為，但如果這宗申請並不抵觸規劃意向，又不會造成重大的負面影響，便可予以批准。

28. 數名委員認為應該拒絕這宗申請，所持理由的要點如下：

- (a) 由於申請地點的地理位置並非濕地，而且根據渠務署的資料，該區並無錄得水浸的情況，因此似乎沒有有力的理據支持為進行農業活動而要在申請地點進行填土工程。由於填土工程在未有先取得規劃許可的情況下進行，漁農自然護理署亦提醒，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (b) 沒有必要為把申請地點作農業用途而進行填土工程。即使申請地點可能有出現水浸的問題，仍可把該地點作農業用途，例如可以在花盆或建於升高了的構築物上的花槽內種花，也可在泥面放置薄膜以種植樹木。另外，評審日後同類申請時，或須要求申請人提交水浸風險管理方案。

[雷賢達先生於此時離席。]

29. 一名委員詢問，為什麼規劃署在文件第 13.3 段提出，如果小組委員會拒絕這宗申請，所建議的其中一個拒絕理由是這宗申請會為同類申請立下不良先例。主席表示，分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內並沒有同類申請，因此如果這宗申請獲得批准，或會立下先例。

30. 主席總結說，有較多委員不支持這宗申請，因為沒有有力的理據，以支持為作農業用途而要在申請地點進行填土工程。委員繼而審閱文件第 13.3 段所載拒絕這宗申請的理由，並同意應加入一個關於缺乏有力理據的拒絕理由，以反映委員在會議上提出的意見。另外，考慮到渠務署關於對排水影響的意見，一名委員建議並獲小組委員會同意，應加強(a)項的拒絕理由，以包括排水方面的關注。

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(a) 申請人未能證明擬議的發展不會對周圍地區的排水和景觀造成負面影響；

(b) 申請人沒有提供足夠的資料，以支持為作農業用途而有需要在申請地點進行填土工程；以及

(c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體環境質素下降，並對該區的排水和景觀造成負面影響。」

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10 至 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/112 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北約西澳村
第 167 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/MOS/112 號)

A/MOS/113 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北約西澳村
第 167 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/MOS/113 號)

32. 小組委員會備悉這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，都是在同一「綠化地帶」內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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 段及附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有些保留，因為批准這兩宗申請會立下不良先例，促使「綠化地帶」內有更多同類發展，以致進一步損害區內的景觀資源和特色。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(下稱「城規會」)就每宗申請收到兩份意見書。創建香港和一名個別人士反對這兩宗申請，理由主要包括發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；立下不良先例；對景觀造成負面影響；對空氣流通造成負面影響；對消防安全的關注及其他風險；以及欠缺道路和美化環境設施規劃及對累積影響的評估。大埔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，規劃署不反對這兩宗申請。西澳村的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求。擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在西澳村的「鄉村範圍」內。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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在西澳村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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。因此，可以從寬考慮這兩宗申請。申請地點非常接近現有的村落，附近亦有一些現有的村屋。擬建小型屋宇與周圍的鄉村布局和鄉郊特色並非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，但其他政府部門(包括運輸署)對這兩宗申請在交通、環境、排污、排水及土地行政等方面不表反對或沒有負面意見。對於公眾意見，上述評估亦相關。

34. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

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二零二零年八月十二日止；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。這兩宗規劃許可均須附加下列條件：

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/80 在劃為「康樂」地帶的新界上水安圃村
第 91 約地段第 3252 號、第 3262 號(部分)、
第 3263 號、第 3264 號、第 3265 號 A 分段(部分)
及第 3265 號 B 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/80A 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) 關設的臨時動物寄養所連附屬設施，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。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，當局收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請。上水區鄉事委員會主席表示對申請沒有意見，惟申請人應就有關村代表及鄉事委員會關注的交通問題諮詢有關村代表及鄉事委員會。丙崗區居民福利會反對這宗申請，理由主要是擬議用途會影響該區的長遠發展，引致污染問題，對環境有不良影響；申請地點應用作康樂用途，而不是用作關設按商業原則營運的私人動物寄養所；這項發展佔用一些政府土地。一名個別人士反對這宗申請，理由主要是有關用途不符合「康樂」地帶的規劃意向；發展規模過大；以及有關用途會令該區的環境質素下降；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員就這宗申請諮詢區內人士。丙崗區居民福利會主席及上水區鄉事委員會主席向北區民政事務專員提出的意見與他們向城市規劃委員會提交的書面意見相似。當區的北區區議員則表示沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。批予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周主要是常耕／休耕農地、臨時住用構築物和空地，饒富鄉郊特色。有關用途與四周環境並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。政府部門關注的技術問題，可透過在規劃許可加入相關附帶條件處理。至於有關用途可能會對環境造成影響和產生噪音滋擾的問題，申請人已表明會採取措施，包括以隔音物料建造狗場，在狗場安裝抽氣扇，以及在申請地點闢設化糞池以排放／存放狗糞，並定期進行清理。環境保護署署長表示對這宗申請沒有意見，過去五年並無收到實質的環境投訴。至於交通影響，申請人已證明申請地點內有足夠空間讓車輛迴轉，進出申請地點的人士無須在區內通道倒車。至於公眾意見和區內人士的反對，上述評估亦相關。

商議部分

38. 一名委員詢問文件第 12.2 段的規劃許可附帶條件第(a)項中「作業」一詞的意思。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，「不得作業」的意思是寄養狗隻不得於每天下午六時至翌日上午十時離開／返回動物寄養所。

39. 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，至二零一九年八月十二日止，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十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，時刻護理申請地點現有的植物，包括樹木、灌木及草坪；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月十二日或之前)，提供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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前)，闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

40. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/550 擬在劃為「農業」地帶的新界坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段關設臨時貨倉存放建築材料、廢紙和塑膠廢料作回收用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/550 號)

41. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與他人在坪輦區共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，故同意他可留在席上。

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年七月十五日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應環境保護署署長的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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／沙田、大埔及北區劉振謙先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。劉先生和鄧先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/249

在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界粉嶺沙頭角公路(龍躍頭段)18號黃帝祠
(只包括地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓)
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/249A 號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年七月二十八日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備資料，以回應環境保護署和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。自二零一六年四月二十二日首次延期以來，申請人曾於二零一六年六月二十二日提交進一步資料，回應政府部門的意見。

45. 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。由於這是第二次申請延期，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。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/251

擬在劃為「工業」地帶的
新界粉嶺安樂門街 11 號燕京大廈 5 樓(部分)
闢設辦公室(財務公司後勤辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/251 號)

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一六年七月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/419

在劃為「綠化地帶」的新界古洞南蓮塘尾
第 91 約地段第 3335 號餘段(部分)、第 3337 號
B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)及第 3337 號
B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/419 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，因為他是位於申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。小組委員會同意李國祥醫生涉及間接利益，可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一六年八月四日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應規劃署城市設計及園境組的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

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-KTN/533 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗新田朗廈第 104 約地段第 3316 號餘段(部分)、第 3331 號餘段(部分)、第 3337 號餘段、第 3338 號餘段(部分)、第 3339 號、第 3340 號餘段(部分)、第 3341 號餘段(部分)、第 3342 號(部分)、第 3343 號至第 3346 號、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號餘段(部分)、第 3350 號、第 3351 號(部分)、第 3359 號餘段及第 3360 號餘段和毗連政府土地關設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/533 號)

簡介和提問部分

51. 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(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局並無收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無收到區內居民的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。已劃為「綜合發展區」地帶的申請地點未有永久項目的已知發展計劃。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的規劃意向。有關用途與周圍以鄉郊特色為主的土地用途並非不相協調。鑑於作業的性質，預計有關用途不會對附近地區的交通和環境造成嚴重不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，要求申請人必須維持實行緩解措施。其他部門所關注的技術事宜，則可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。由於上次批給的規劃許可因申請人未有履行提交申請地點現有排水設施記錄的附帶條件而被撤銷，因此建議施加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附帶條件的進度。此外，亦會告知申請人，倘因未有履行規劃許可附帶條件而致規劃許可被撤銷，其再提出的申請不會予以從寬考慮。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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，至二零一九年八月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《交通規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (d) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須維持採取現有的緩解措施，以盡量減少申請地點的噪音和人工照明設施可能對附近居民造成的滋擾；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為保養根據申請編號 A/YL-KTN/385 而在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月十二日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年九月二十三日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六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；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 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(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

54. 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/714 在劃為「農業」地帶的新界元朗錦田
八鄉路第 106 約地段第 221 號 F 至
G 分段餘段(部分)及第 221 號 H 分段(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-KTS/714 號)

55. 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幢屋宇。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

56. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且附近有農業活動。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，當局接獲一份由個別人士提交的公眾意見書，該名人士反對這宗申請，主要理由包括有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請不符合政府的新農業政策，而且會為同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持申請，但擬經營的地產代理可配合鄰近住宅發展的需要。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。有關用途與附近土地用途並非不相協調，而且規模細小，又十分接近八鄉路，不大可能會對鄰近的住宅發展造成嚴重環境滋擾。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為盡量減少有關發展可能對環境造成的滋擾，建議訂定規劃許可附帶條件，以

限制作業的時間及車輛類型。其他部門所關注的技術問題，則可透過施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。由於上次的規劃許可被撤銷，因此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。此外，亦會告知申請人，倘再次因未能履行規劃許可附帶條件而致規劃許可被撤銷，其再提出的申請不會予以從寬考慮。至於公眾意見，上述評估亦相關。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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，至二零一九年八月十二日止，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早上十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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全部時間，必須妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為保養申請地點內的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月十二日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年十一月十二日或之前)提交往來八鄉路的車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一七年二月十二日或之前)設置八鄉路的車輛進出通道，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一六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；
- (j) 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(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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

59. 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-ST/491 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 674 號餘段(部分)，以及第 102 約地段第 3059 號 A 分段(部分)、第 3060 號(部分)、第 3061 號(部分)、第 3062 號、第 3064 號餘段(部分)、第 3064 號 A 分段、第 3064 號 B 分段、第 3064 號 C 分段、第 3064 號 D 分段(部分)、第 3064 號 E 分段、第 3065 號、第 3067 號餘段、第 3067 號 A 分段、第 3067 號 B 分段、第 3067 號 C 分段及第 3067 號 D 分段(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(只限私家車)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-ST/491 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/YL-ST/436 的申請獲批給作臨時公眾停車場(只限私家車)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。地政總署元朗地政專員表示，收到／正在處理四宗涉及申請地點內的小型屋宇申請。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，分別由第 102 約地段第 3063 號的遺產管理人(下稱「遺產管理人」)、一名沙田區議員和一名個別人士提交。他們都反對這宗申

請，理由主要是土地用途不當和通往第 102 約地段第 3063 號的通道會受到阻塞。其後該遺產管理人逾期提交一份意見書，重申對通往該地段的通道受阻塞表示類似的關注。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 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然地政總署元朗地政專員表示收到／正在處理四宗涉及申請地點內的小型屋宇申請，但該四名小型屋宇申請人表明他們在三年內都不會展開興建小型屋宇，他們亦支持現在這宗續期申請。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B(下稱「規劃指引編號 34B」)，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；申請人已履行上次批給規劃許可的所有附帶條件；以及再作有關的臨時用途三年並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。根據「擬在后海灣地區內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 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)，申請地點位於「濕地緩衝區」內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。此外，根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點屬第 4 類地區，而有關申請符合規劃指引編號 13E 的規定，因為該處可滿足跨境旅客一部分泊車需求。當局在過去三年沒有收到環境方面的投訴，而所關注的環境問題亦可透過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。關於公眾就土地用途不當和通道受阻塞的意見，建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人須解決有關用途所涉及的土地問題。

61. 就該遺產管理人(其中一名提意見人)對通道受阻塞所表達的關注，主席請規劃署加以闡釋。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生提述文件的圖 A-2 和附錄 V-2 說，這

是一宗續期申請，申請人已履行規劃許可附帶條件，在申請地點的邊界設置圍欄。第 102 約地段第 3063 號的遺產管理人所關注的是，申請地點的邊界設置了圍欄，會阻塞經東永安路和青山公路－新田段直達該地段的通道，因此，該遺產管理人反對這宗申請，並提交圖則，顯示為方便經所申請的停車場進出而在該地段設置的兩個入口。正如文件第 2(g)段所述，申請人已澄清，過去數年已讓有關地段的擁有人經停車場進出該地段，申請人亦會就方便進出該地段一事與受影響地段的擁有人聯絡。因此，建議加入一條指引性質的條款，規定申請人必須聯絡遺產管理人，解決通道受阻塞的問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只可使用申請地點東北隅一條面向東永安路的車輛進出通道；

- (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已鋪築地面；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年十一月十七日或之前)，提交已建排水設施圖和現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (k) 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；
- (m) 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)，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；
- (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)、(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；以及

- (o) 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)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。」

63. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/492 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田
第 102 約地段第 214 號(部分)地下及
毗連政府土地經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/492 號)

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的食肆；
- (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(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書。世界自然基金會香港分會反對這宗申請，理由主要是事先未取得許可便改變土地用途(即「先興建，後申請」)；以及立下不良先例。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請經營的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該用途可滿足附近市民對食肆的部分需求。申請經營的用途大致符合有關「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編號 15A(下稱「規劃指引編號 15A」)，因為在現有構築物內經營所申請的用途不會對鄉村式發展用地的供應量造成負面影響。鑑於有關食肆的規模，相關的政府部門在交通、環境、排水、排污和景觀方面不表反對或沒有負面意見。至於政府部門對技術方面的關注事宜，可藉施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。申請地點位於有關「擬於后海灣地區內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 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)所指的「濕地緩衝區」內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。至於公眾意見，上述的評估亦相關。此外，亦建議加入一項指引性質的條款，提醒申請人在申請處所開始經營申請的用途前，必須事先取得規劃許可。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。袁先生及吳先生於此時離席。]

屯門及元朗西

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/304 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的
新界屯門近黃崗圍路第 130 約
地段第 1150 號餘段
作臨時工業用途(食品加工廠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/304B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時工業用途(食品加工廠)，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。有關意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)無法支持這宗申請。擬議的食品加工廠會產生廢水，但申請地點並無公共污水渠，而申請人只建議把經隔油器處理的廢水排放至鄰近的雨水渠。對於經擬議設施(即隔油器)處理的

廢水能達致符合《水污染管制條例》所訂的排放標準，他持保留意見。不過，在二零一二年至二零一五年十一月期間，沒有接獲涉及申請地點的環境投訴；

- (ii) 運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人未有回應他就擬議進出口通道的尺寸所提出的意見，俾能方便司機迴轉車輛往返黃崗圍路。此外，客貨車泊車位的尺寸，較申請書所建議的尺寸為小。再者，從繪圖得知，申請地點沒有足夠空間讓車輛迴轉；
 - (iii) 食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)指出，從衛生的角度而言，擬設的員工流動廁所不可接受。根據員工數目少於 10 人的食物工廠的發牌規定，申請地點必須提供一個男女均可使用的常設洗手間，其內須設有一個水廁和一個洗手盆。此外，洗手間與處所的餘下部分必須有牆壁分隔，而牆壁的高度須達處所頂部，並以磚塊或其他堅固不吸水的物料建造；處所須設有適當的排水設施，並須符合食環署署長的要求；以及
 - (iv) 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，當局接獲三份來自個別人士的公眾意見書，全部表示反對申請，理由是擬議發展會對空氣質素、水質、衛生、交通和景觀造成不良影響；未有善用土地；以及食物加工廠應置於設有排水和其他有效配套設施的工業處所內。屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意

向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與規劃作低層、低密度住宅發展的土地用途，並不協調。環保署署長不支持這宗申請，而運輸署署長亦持保留意見。此外，申請人未能證明擬議發展不會對環境造成不良的水質影響，亦未能證明有關的通道安排、現場的泊車和上落客貨設施及車輛迴轉空間足以符合要求。再者，提供員工流動廁所的建議不獲食環署署長接納。由於小組委員會從未批准在同一「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶作任何工業用途／食品加工廠用途，批准這宗申請會為兩個地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會妨礙落實住宅地帶的規劃意向。至於公眾意見，上述評估亦相關。

69. 在回應一名委員的詢問時，高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士提述文件圖 A-2，指出申請地點的北鄰及西北鄰位於「住宅(丙類)」地帶，內有民居、貯物場及倉庫；申請地點的東鄰則位於「住宅(丁類)」地帶，內有倉庫及工廠。至於兩個地帶的長遠規劃意向，「住宅(丙類)」地帶主要是作低層、低密度的住宅發展，而「住宅(丁類)」地帶則主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。

70. 同一名委員要求當局進一步闡述不支持這宗申請的理據。黃蓉女士回應說，在「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶內，新的工業用途不會獲得支持，除非具有力的規劃理據以支持有關發展。鑑於小組委員會從未批准在同一「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶內作任何工業用途，批准這宗申請會為兩個地帶的同類申請立下不良先例。

71. 主席補充說，「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是作低層、低密度的住宅發展。雖然在兩個地帶內的現有倉庫、貯物場及工廠是可予容忍的用途，但新的工業用途不會獲鼓勵。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶作低層、低密度的住宅發展的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對環境造成不良的水質影響；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通有不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會妨礙落實住宅地帶的規劃意向。」

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-PS/522 在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的新界元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(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-PS/522 號)

73. 小組委員會備悉，文件的兩頁替代頁(即文件第 6 頁及圖 A-2)已於二零一六年八月十一日送交各委員。

簡介和提問部分

74. 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(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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份公眾意見書。一名個別人士反對這宗申請，理由主要是有關用途不符合規劃意向；地面泊車是濫用珍貴的土地資源；有關設施應設於多層的特別設計的設施內；村民可把車輛停泊在自己的處所；以及土地用途欠缺效益及不恰當。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途可提供泊車位以應付區內的泊車需求；批准這宗為期三年屬臨時性質的申請，不會妨礙「鄉村式發展」及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」的長遠規劃意向；有關申請用途與四周設有其他停車場及民居的土地用途並非不相協調；相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；過去三年並無涉及申請地點的環境投訴；建議施加相關規劃許可附帶條件以處理相關政府部門對技術方面的關注。此外，小組委員會曾批准在申請地點作同樣用途的先前申請，因此批准現時這宗申請，亦與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述評估亦相關。

75. 申請地點有部分範圍在分區計劃大綱圖中劃為「『其他指定用途』註明『與文物及文化旅遊有關用途』」地帶，一名委員詢問申請地點附近有無古蹟。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士提述文件的圖 A-2 說，在申請地點北面的聚星樓是個法定古蹟。聚星樓坐落在「『其他指定用途』註明『歷史建築物保存作文化及社區用途』」地帶的範圍內，該地帶的意向是要予以保育。申請地點及毗鄰地區劃作「『其他指定用途』註明『與文物及文化旅遊有關用途』」地帶，以便提供與文物及文化旅遊相關的設施，或作與聚星樓相配合的用途。在「『其他指定用途』註明『與文物及文化旅遊有關用途』」地帶內的任何新發展，地積比率限為 0.4 倍，並須向城規會提交發展藍圖以供審批。

商議部分

76. 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，至二零一九年八月十二日止，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，不得於晚上十一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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明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，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、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(即在二零一六年十一月十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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(即在二零一七年五月十二日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；

- (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)、(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；
- (o) 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)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。」

77. 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。

[黎庭康先生於此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/1039 擬在劃為「商業／住宅」地帶及「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 2185 號餘段(部分)、第 2186 號(部分)、第 2187 號餘段、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段、第 2415 號餘段、第 2416 號(部分)、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時倉庫連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/1039 號)

78. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶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因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時倉庫連附屬地盤辦公室，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，因為有關通道(流浮山路)沿途有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；然而，過去三年並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。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，當局接獲一份公眾意見書。世界自然基金會香港分會反對這宗申請，理由是申請地點涉及貯物用途的違例發展，而且批准這宗申請會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「商業／住宅」及「綜合發展區」地帶的規劃意向，但該「商業／住宅」和「綜合發展區」地帶的相關部分或申請地點未有永久項目的已知發展計劃。申請地點位於洪水橋新發展區的界線以內，當局正擬定有關的發展計劃；批准這宗為期三年屬臨時性質的申請，不會妨礙進行該區的長遠發展。申請用途與附近地方的倉庫及露天貯物用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投

訴。此外，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或紓解其他相關政府部門所關注的技術問題。至於公眾意見，申請地點現時大部分空置，提意見人所述及的執管通知書已獲遵從或撤銷，因為當局已批予規劃許可。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，至二零一九年八月十二日止，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，不得於晚上八時至翌日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) 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，又或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月十二日或之前)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；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，必須妥為維修保養已設置的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月十二日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一七年二月十二日或之前)提交保育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；
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前)落實保育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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (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)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(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。」

82. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/789

在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1355 號餘段及第 1356 號餘段(部分)
關設臨時食肆連附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/789 號)

83. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一六年七月二十六日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間擬備定量風險評估研究，以及讓相關政府部門就已提交的經修訂保護樹木建議提出意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自二零一六年五月二十七日首次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的保護樹木建議及交通方面的額外資料，以回應政府部門的意見。申請人表示需要更多時間預備所須提交的進一步資料，以回應政府部門的意見。

84. 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，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人共四個月時間準備

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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/799 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1816 號(部分)及第 1820 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/799 號)

簡介和提問部分

85. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(五金雜貨零售店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及一名市民。他們主要因為交通、環境及土地用途方面的理由而反對這宗申請／對這宗申請表示關注。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然《元朗

南房屋用地規劃及工程研究》(下稱「該研究」)正檢討該區的用途，但該研究尚未完成。批給這宗申請臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區所屬地帶的長遠規劃意向。所申請的用途及發展的規模，與周圍的住宅發展／構築物、倉庫及露天貯物用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計不會對周圍地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理其他相關政府部門對技術方面的關注事宜。另建議加入一條指引性質的條款，提醒申請人，批給這項規劃許可，並不表示現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的露天貯物用途會獲當局寬容。申請人須立即採取行動，中止有關規劃許可沒有涵蓋的用途／發展。對於公眾意見，上述評估亦相關。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一九年八月十二日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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(即在二零一七年二月十二日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前), 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;
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前), 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;
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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;
- (h) 就上文(g)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月十二日或之前)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已在申請地點落實的排水設施;
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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(即在二零一七年五月十二日或之前)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;
- (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)及(i)項的任何一項, 現時批給的許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知;
- (m) 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)、(h)、(j)或(k)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

88. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/800 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 119 約地段第 1493 號 A 分段(部分)、第 1494 號 A 分段(部分)及第 1494 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/800 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放家居用品，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，因為申請地點東南面有易受影響的用途(即住用構築物)，預計會造成環境滋擾。然而，過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。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」)收到三份公眾意見書。一名個別人士認為貨倉用途應限於指定的地方，批准這類申請會導致環境和生態質素下降。世界自然基金會香港分會和創建香港反對這宗申請，理由是將該等違例發展項目(「先破壞、後發展」的申請)納入規範會立下不良先例；倘批准這宗申請及其後的續期申請，會令申請地點難以作其他更合適的用途；政府應全面檢討棕地用途；以及／或申請人未有就這宗申請提交交通影響評估。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」現正檢討該區的用途，但該研究尚未完成。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與四周的貨倉、貯物場／露天貯物場、工場及同類用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對擬議發展可能造成環境滋擾的關注，或其他政府部門關注的技術事宜。至於公眾意見，上述評估亦相關。關於對申請地點的涉嫌違例發展的關注，規劃署正採取強制執行規劃管制行動，並建議加入一條指引性質的條款，提醒申請人在申請地點展開所申請的用途之前，必須先取得規劃許可。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零一九年八月十二日止，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的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一七年五月十二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一七年五月十二日或之前)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；

- (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落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一七年二月十二日或之前)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(即在二零一七年五月十二日或之前)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；
- (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)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

92. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黃女士、黎先生和區先生於此時離席。]

議程項目 27

其他事項

93. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。