

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年八月二十五日下午二時三十分舉行的
第 586 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

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(新界西)
何廣鏗先生

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)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

雷賢達先生

黎庭康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
簡重思女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年八月十一日
第585次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年八月十一日第585次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/11 申請修訂《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/22》，把位於元朗第 120 約地段第 2281 號 A 分段、第 2282 號餘段、第 2283 號餘段、第 2960 號餘段及第 2964 號 B 分段和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/11C 號)

3. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司榮寶發展有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)與英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | } | 目前與新世界公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學首席講師兼計劃總監，該大學自二零零九年起獲新世界公司的 K11 Concept Limited 贊助； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新世界公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，以及過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來。 |

4. 小組委員會備悉，符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議，黎慧雯女士則尚未到席。由於侯智恒博士及廖凌康先生並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員

區裕倫先生 — 高級城市規劃師／元朗西

Ms Connie Yiu

Ms Krystal Hor

Ms Theresa Yeung

Ms Natalie Leung

Mr Ken Lai

Mr Cyrus Chau

申請人的代表

[梁慶豐先生此時到席。]

簡介及提問部分

6. 主席歡迎上述各人，並解釋聆聽會的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／元朗西區裕倫先生請委員留意，在文件發出後，申請人的代表於二零一七年八月二十一日提交了這宗申請的進一步資料(最新的電腦合成照片)，而該等進一步資料已在席上提交委員參考。就文件第 9.1.7(b)段作出修訂的替代頁(英文版文件的第 10 頁)亦已在席上提交委員參考。他繼而借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶，以便闢設一個藝術品貯存貨倉及一個以藝術為主題的公共休憩空間；
- (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」)擔心，重型貨車的上落貨活動可能會對附近的住宅發展造成噪音影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，若申請地點改劃為該指定用途地帶，基於申請人所提交的建議書是一個只作指示用途的計劃，並無任何保證會實施紓解措施來減輕視覺影響。此外，擬議改劃地帶會把該「休憩用地」地帶分割，因而對該未來公共休憩空間的設計造成限制。在申請地點設一個休憩用地作為補償，不能與沿元朗公路闢設連綿的休憩用地相比。該建議或許還會對在欖喜路的溱柏及在申請地點東北角的擬議休憩用地造成局部的負面空氣流通影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 90 份公眾意見書，由溱柏業主委員會主席、原築業主委員會主席、龍田村村代表、當地村民及市民提交，當中 8 份表示支持、57 份表示反對及 25 份就這宗申請表示關注。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點是該區一個範圍較廣的休憩用地網絡不可或缺的部分，並作為緩衝區，阻隔元朗公路所產生的負面環境影響。如發展藍圖所示，該處可闢設一條連貫及直接的行人通道至擬議美化行人徑。該「休憩用地」地帶更可加入單車公園及相關設施，以成為元朗市的一個景點。倘批准該零碎地改劃地帶的申請，會影響該「休憩用地」地帶整體的完整性。擬議的地帶改劃與已規劃的休憩用地及附近現有的住宅發展不協調。在環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

提出了負面意見的情況下，申請人未能證明擬議的地帶改劃不會對周邊地區造成環境滋擾及負面的視覺影響。若申請地點按建議進行改劃，其建築形式將不受規劃管制。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會不利於闢設有關的公共休憩空間，並妨礙實現該區休憩用地網絡的規劃概念。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[李美辰女士及伍穎梅女士此時到席。]

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表 Ms Theresa Yeung 借助投影片說明以下要點：

香港的藝術品貯存需求

- (a) 藝術品貯存設施在全球的大城市是一項普遍的發展，並得到當地政府的大力支持。日內瓦自由港及新加坡自由港均提供優質的藝術品貯存設施，因而令日內瓦及新加坡成為世界領先的藝術城市。借鑑日內瓦及新加坡的成功，盧森堡自由港及北京文化自由港相繼成立。除了這些自由港外，紐約、倫敦及巴黎都有藝術品貯存設施；
- (b) 隨著藝術品投資基金越來越受歡迎及藝術畫廊的快速增長，國際藝術市場不斷擴大，因而推動優質藝術品貯存設施的需求上升；
- (c) 儘管香港藉著地理位置及有利的稅制成為全球最重要的藝術拍賣中心之一，香港卻缺乏藝術品貯存設施；
- (d) 二零一三至二零一七年間，在香港舉行的藝術展覽大增。在二零一三年，藝術展覽只有 41 個，而二零一七年上半年的藝術展覽數目已達 275 個，超過二零一六年全年的 252 個；

- (e) 根據二零一七年的施政報告，政府的願景之一是發展香港成為一個國際文化都會。在政府的支持及鼓勵下，預計香港的藝術產業在不久的將來會進一步發展，因此藝術品貯存設施的需求勢必上升；
- (f) 現時，香港大多數的藝術品都貯存在工業大廈內，在消防安全、保安、濕度和溫度控制以及內部布局方面均未達藝術品貯存的標準，難與國際著名城市相比。此外，香港工業大廈的空置率只有約 3.5%，無法應付藝術品貯存的強大需求。欠缺優質藝術品貯存設施已嚴重阻礙香港藝術產業的發展；
- (g) 據了解，西九龍文化區的 M+ 博物館大樓旁邊將興建藝術品貯存設施，供貯存其展品及藝術品，可見一個專門為藝術品而設的貯存地方是有需要和需求的；

申請地點是否適合用作擬議的藝術品貯存設施連公共休憩空間

- (h) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)表示，目前未有計劃發展申請地點成為一個公共休憩空間。元朗分區計劃大綱圖已劃設足夠的休憩用地以達到香港規劃標準與準則所訂的要求。即使把截至二零一七年最新的規劃發展計算在內，元朗市的規劃休憩用地仍然多出超過 21 公頃；
- (i) 申請地點及其周邊地區自《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/1》於一九九一年展示以來便劃為「休憩用地」地帶，至今已 26 年。該「休憩用地」地帶內約 50% 的土地屬私人擁有，當中大部分目前為露天貯物用途、貨倉及臨時構築物；
- (j) 申請地點從未納入任何發展審批地區圖或中期發展審批地區圖，規劃事務監督因此不能根據《城市規劃條例》對申請地點作出強制執行；

- (k) 由於該「休憩用地」地帶位於元朗新市鎮內，而且毗鄰元朗公路並主要屬私人土地，因此已變成元朗的棕地之一，用作露天貯物及汽車維修工場。在沒有擬訂任何落實計劃的情況下，保留該「休憩用地」地帶並不能改善附近居民的生活及周邊的環境；
- (l) 透過這項私營計劃，擬議的改劃可使該棕地成為休憩空間及藝術／文化用途，並作為一個先導計劃，以支持香港的藝術及文化發展、移除露天貯物用途及汽車維修工場、消除工業／住宅用途的鄰接問題、美化市容及帶來約 590 平方米的公共休憩空間。批准這宗申請會為將來的其他同類申請立下良好先例；

對政府部門意見的回應

土地用途的協調性

- (m) 相對於現有的露天貯物及汽車維修工場用途，擬議的藝術品貯存用途及公共休憩空間與周邊的住宅發展更為協調；

環境

- (n) 關於環保署署長的關注，透過在租約條件施加相關的條文便可確保環境緩解措施得以落實；

空氣流通

- (o) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的低矮發展不會對周邊整體的行人風環境造成重大的負面影響；

城市設計、視覺及園境

- (p) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境支持沿申請地點貼近欖喜路及公庵路的邊界，闢設足夠的園景地帶，並栽種冠層樹及灌木。他認為運用建築上的劃分及進行綠化，有助於令擬議建築物長長的空白外牆在視覺上斷開，並顯得較為柔和；

(q) 建築署對擬議的樓宇體積沒有進一步的意見；以及

其他技術方面

(r) 其他相關的政府部門對交通、岩土、供水及消防安全方面沒有負面意見。

8. 由於規劃署的代表及申請人的代表已完成簡介，主席請委員提問。

9. 一些委員提出以下問題：

(a) 申請地點並非在機場或其他主要交通樞紐附近，選擇該地點的理由何在；

(b) 有否任何關於香港現有藝術品貯存設施及其營運商的資料；

(c) 擬議的藝術品貯存設施是否僅用作貨倉，抑或是會用作向公眾開放的展覽館；以及

(d) 是否會就貯存在擬議藝術品貯存設施的藝術品設定價值上限，以及在運輸及貯存上是否有任何保安要求。

10. 申請人的代表 Ms Connie Yiu 提出以下要點：

(a) 事實上，申請地點並非關設擬議藝術品貯存設施的理想地點，她認為政府應在機場附近物色一塊土地作藝術品貯存用途。然而，鑑於香港對藝術品貯存設施有強大的需求，故申請人建議把其擁有的申請地點土地改劃作該用途；

(b) 香港有三家主要的藝術品貯存設施營運商，他們通常租用工業樓宇的兩至三層來貯存藝術品。由於工業樓宇並非專門設計作貯存藝術品之用，消防安全是最大隱憂之一。由於香港沒有足夠的藝術品貯存設施，一些藝術品收藏家唯有把藝術品貯存在家或

海外。深圳政府亦正尋找機會設立其首個藝術品貯存設施；

- (c) 鑑於申請地點的面積有限及目前的交通狀況，擬議的地點只會用作貨倉，不會用作展覽場地；以及
- (d) 手頭上並沒有資料顯示擬議藝術品貯存設施所貯存藝術品的價值。將會聘用 **Mobel Transport** 公司為藝術品的運輸及貯存承辦商，該公司會為擬議的藝術品貯存設施在保安、火警風險、濕度、溫度等方面訂立一套很高的要求。

11. 一些委員提出以下問題：

- (a) 根據二零一七年施政報告，政府有否採取任何措施或提供任何誘因，鼓勵私營機構推動本港藝術發展；
- (b) 鑑於申請地點已劃為「休憩用地」地帶 26 年，但並無計劃把申請地點發展為公共休憩空間，擬議的改劃為何會影響該「休憩用地」地帶的連貫性；
- (c) 附有景觀特色及文化元素的貨倉是否可視為一種休憩用地發展；
- (d) 該「休憩用地」地帶與擬議的「其他指定用途」地帶在第一欄及第二欄用途方面有何主要分別，以及現設有藝術品貯存設施的工業樓宇位於甚麼地帶；
- (e) 除了「貨倉(危險品倉庫除外)」外，擬議的藝術品貯存是否有一個特定的詞彙釋義；以及
- (f) 欖喜路是否是一條闊度為 7.3 米的標準道路。

12. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生提出以下要點：

- (a) 據申請人提供的資料所指，政府會鼓勵社區及私營機構贊助藝術及文化活動；

- (b) 該「休憩用地」地帶闊約 80 米，位於元朗新市鎮南面邊緣及元朗公路以北。如發展藍圖所示，該地帶與一條擬議的美化行人徑相連。該「休憩用地」地帶將來或會闢設單車公園及／或其他類型的康樂設施以滿足社區的需求。因此，把申請地點改劃作藝術品貯存用途會中斷該「休憩用地」地帶的連貫性，對其設計及將來的發展造成限制。由於有關「休憩用地」地帶大部分土地屬私人擁有，批准這宗申請或會立下不良先例，助長未來的同類改劃地帶申請。擬議的貨倉用途與附近的住宅發展並不協調；
- (c) 一般而言，休憩用地應為露天並提供康樂設施。擬議的藝術品貯存設施被視為貨倉用途，涉及重型貨車的上落貨活動，相關的政府部門關注附近的住宅發展有可能受到環境影響；
- (d) 在分區計劃大綱圖中，該「休憩用地」地帶的「註釋」與擬議的「其他指定用途」地帶的「註釋」基本上是一樣的，主要的一個分別，就是擬議的「其他指定用途」地帶的第一欄包含多一個用途(即「貨倉(危險品倉庫除外)」)。工業樓宇通常位於「其他指定用途」註明「商業」地帶及「工業」地帶內，而「貨倉(危險品倉庫除外)」屬於這兩個地帶的第一欄用途。「其他指定用途」註明「商業」地帶及「工業」地帶的規劃意向與「休憩用地」地帶截然不同；
- (e) 根據詞彙釋義，貨倉所貯存貨物的種類並無限制。如果申請地點的地帶按有關建議改劃，擬議藝術品貯存設施的細節，包括所貯存貨物的種類，將不受城規會規管，因為有關建議擬把「貨倉(危險品倉庫除外)」列為第一欄用途，無須向城規會申請規劃許可；以及
- (f) 欖喜路目前為一條設有避車處的區內車道。申請人擬把一段欖喜路擴闊至 7.3 米，以供雙程行車和容納重型貨車。

13. 一名委員問，擬議的公園是否訂有任何確實計劃。林智文先生回應說，尚未有發展該「休憩用地」地帶的時間表。然而，由於元朗南的未來發展可能令人口上升，因此保留申請地點為「休憩用地」地帶，長遠來說比較適當。該委員注意到該「休憩用地」地帶被明渠及道路分開，故詢問如何可保證未來休憩用地的連貫性。林智文先生回應說，該「休憩用地」地帶的詳細設計尚未展開。初步構思的一個選項，是利用行人天橋來加強該未來休憩用地的接駁，但要視乎詳細設計及技術可行性而定。申請人的代表 **Ms Theresa Yeung** 補充，申請地點南面邊緣的一塊狹長土地是政府土地而非申請地點的一部分。如果未來的休憩用地要闢設單車徑，可沿這塊狹長土地而設，不會中斷。

14. 一些委員提出以下問題：

- (a) 園境設計總圖的詳情為何；
- (b) 擬議藝術品貯存設施的天台花園會否向公眾開放；
- (c) 有關的樹木補償計劃顯示申請地點的西北部有一個小林地，裏面的所有樹木會因擬議的發展而被砍掉，但受影響的樹木只會在申請地點內以個別方式作補償種植，而不會以林地形式補償。是否有可能採用城市生物多樣化的概念來改良補償種植的建議；以及
- (d) 上落貨活動是否會在擬議的建築物內進行。

15. **Ms Theresa Yeung** 提出以下要點：

- (a) 為減低擬議的藝術品貯存設施對附近住宅發展所產生的視覺影響，建議採取多項美化環境措施，包括在申請地點東北角闢設向公眾開放的公共休憩空間；在擬議建築物天台植樹，而該天台的高度與附近住宅發展的平台花園相若；在建築設計加入平台設計以配合漆柏的設計；在擬議的建築物外牆進行垂直綠化；以及沿申請地點邊緣面向欖喜路及公庵路的部分闢設園景地帶，種植冠層樹及灌木；

- (b) 擬議藝術品貯存設施的天台花園不會向公眾開放；
- (c) 申請地點現時的用途為露天貯物及汽車維修工場，在申請地點內沒有林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見，並滿意擬議樹木補償建議，當中建議種植 142 棵樹以補償失去的 76 棵樹。租約條件可加入相關的美化環境條款，以確保擬議的美化環境及樹木補償計劃符合相關政府部門的要求；以及
- (d) 車輛可經欖喜路的出入口進出擬議的藝術品貯存設施。所有上落貨活動均會在擬議的建築物內進行，以減低對欖喜路交通的影響。

16. 一名委員問，如果擬議藝術品貯存設施的天台花園可以向公眾開放，是項對有關建議作出的改良是否可以補償休憩用地的損失。林智文先生回應說，一個好的公共休憩空間應為露天並且方便公眾前往，並重申擬議的地帶改劃會對該「休憩用地」地帶的設計及未來發展造成限制。

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦沒有提出其他問題，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

18. 一名委員說，擬議的專為藝術品而設的貯存設施不能解決香港藝術品貯存設施不足的問題，申請人應與政府聯絡，要求改善政策以促進藝術品貯存設施在質和量方面的發展。

19. 幾名委員認為，香港有需要提供藝術品貯存設施，但是對於在申請地點的位置作此用途有所保留。一名委員進一步表示，現時藝術品運輸及貯存承辦商須為藝術品付出高昂的保險費，因此不易經營。他認為申請人應有足夠的財力來支持經營藝術品貯存設施所涉的開支。該名委員亦認為，該「休憩用

地」地帶的連貫性可透過不同的設計方法來解決，不應該是關注的重點。

20. 一名委員表示關注擬議的「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶，把「貨倉(危險品倉庫除外)」用途列為第一欄用途，因為這將容許一般貨倉用途不受規管。秘書回應說，雖然根據申請人所述，擬議地帶的規劃意向是作藝術品貯存並提供公共休憩空間，但卻建議把一般貨倉用途列入第一欄。倘若按有關建議改劃地帶，日後便不能對擬議的藝術品貯存設施所貯存貨物的種類施加規劃管制。就該委員的關注，一名委員認為可在分區計劃大綱圖的《註釋》加入限制，規定貨倉用途僅限於藝術品貯存，同時可施加一項規劃許可附帶條件，以確保擬議藝術品貯存設施的天台花園會向公眾開放。另一名委員認為，可把「貨倉(危險品倉庫除外)」用途列入第二欄，規定須提交第 16 條申請，讓小組委員會可審視擬議藝術品貯存設施的細節。

21. 副主席表示，小組委員會應全面地考慮這宗申請，因為批准擬議的地帶改劃會立下先例，在未來鼓勵同類申請提出把該「休憩用地」地帶用作其他貨倉用途，如貯存建築材料。

22. 一名委員支持這宗申請，因為當局目前沒有把申請地點發展為休憩用地用途的打算，而擬議的藝術品貯存設施對周邊的視覺及環境影響甚微，並相信申請人會按建議使用申請地點。該委員備悉副主席的關注，並進一步表示，雖然批准這宗申請或會立下先例，但小組委員會日後考慮任何申請時，都應按個別情況審視可能產生的環境及交通影響、土地用途協調性及技術可行性。

23. 一名委員說，藝術品貯存設施的土地價值及金錢回報應遠大於建築材料貨倉，並指出，由於香港是世界上最重要的藝術品拍賣中心之一，同時佔蘇富比藝術品拍賣總銷售額的 20% 以上，因此應提供足夠的藝術品貯存設施以支持香港的藝術產業。

24. 一名委員不支持這宗申請，因為欠缺有力的理據支持擬議的藝術品貯存設施，並認為批准這宗申請會為該「休憩用地」地帶未來的其他類型貨倉申請立下不良先例。另一名委員

亦不支持這宗申請，並強調土地資源必須用於最佳的用途，而申請地點應保留作更好的用途。

25. 主席備悉，大多數委員認為申請地點或許不是闢設擬議的藝術品貯存設施的理想地點，但是鑑於申請地點已劃為「休憩用地」地帶 26 年，而康文署目前並無計劃發展申請地點成為公共休憩空間，一些委員認為這宗申請可予從寬考慮。主席說，根據圖則 Z-2，申請地點毗鄰的現有用途為建築材料露天存放場、五金工場和貨倉，並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。委員或許知悉當局正就全港棕地進行一個綜合調查，並正在制定如何處理新界棕地的長遠政策。倘小組委員會欲根據相關情況全面檢視申請地點以及該「休憩用地」地帶的未來用途，可考慮在此階段拒絕這宗申請。另一個可供小組委員會採用的做法，就是同意這宗申請的部分內容，並考慮如何在該分區計劃大綱圖的《註釋》訂定限制，使擬議的貨倉用途僅限於藝術品貯存。

26. 一名委員支持第二個做法，並表示香港對藝術品貯存設施有很大的需求，而上述調查得出的結果或許不會把藝術品貯存列為棕地的建議用途。另一名委員則支持第一個做法，並表示可建議在別處，例如是洪水橋新發展區，興建多層藝術品貯存設施，以充分利用寶貴的土地資源。

27. 由於委員意見分歧，主席請委員進行投票表決。委員於是進行投票。大多數委員支持同意改劃地帶建議部分內容的做法。

28. 委員繼而討論該「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶的第一欄用途，並同意限定這一欄用途為「圖上指定的用途」。

29. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶，並在有關分區計劃大綱圖中，把「圖上指定的用途」列於該地帶的「註釋」的第一欄之下。小組委員會亦同意該「其他指定用途」註明「藝術品貯存及公共休憩空間」地帶的地帶界線及擬議「註釋」會由規劃署檢視。《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》的相關擬

議修訂連同經修訂的《註釋》及《說明書》在根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲前，會先提交小組委員會徵求同意。

[此時，黎慧雯女士到席及李美辰女士離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LK/1 申請修訂《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》，把位於沙頭角下禾坑第 39 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-LK/1 號)

30. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士由於現時與景藝公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。

31. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，她可以留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應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。

33. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/57 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌下嶺皮村東涌約第3約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCTC/57號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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II。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。由於申請地點有大約75%的範圍侵進「綠化地帶」內，批准這宗申請會立下不良先例，吸引其他人提出同類申請，以致小型屋宇向「綠化地帶」擴展，並侵進「綠化地帶」，令整體的景觀質素下降，破壞「綠化地帶」的完整性。此外，擬議小型屋宇位於斜坡上，難免會涉及地盤平整及／或斜坡工程，因而會令相關「綠化地帶」現時的地形出現不可逆

轉的改變。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。這些意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」發展小型屋宇。雖然上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內的土地，長遠來說不足以應付全部的小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致小型屋宇侵進「綠化地帶」，令該區整體的景觀質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限；保存新市鎮邊緣地區內的現有地形和天然草木；以及提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 上嶺皮、下嶺皮、黃家圍和龍井頭的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致小型屋宇侵進「綠化地帶」，令該區整體的景觀質素下降。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/42 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地進行綜合發展，包括住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆、商店及服務行業)和住宿機構用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/42 號)

37. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Limited (下稱「LWK 公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現為 LWK 公司的董事及股東；以及現與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 現與雅博奧頓公司及艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 現與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與呂元祥公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司現與艾奕康公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生並無涉及直接利益，而黎慧雯女士及侯智恒博士沒有參與這宗申請，他們可以留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以處理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。

40. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/270 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 627 號 A 分段
第 4 小分段及第 627 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/270 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島黃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 9 段及附錄 II。從農業的角度，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因他認為申請地點的復耕潛力甚高。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，分別由關注西貢規劃陣線、創建香港和三名個別人士提交，其中四份表示反對這宗申請，一份就這宗申請提出意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及其附近一帶並沒有農耕活動。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／

小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。申請地點涉及先前一宗在二零零八年三月七日獲小組委員會批准作相同用途的申請。自該宗先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年八月二十五日止；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，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

44. 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／西貢及離島胡明儀女士和黃永德先生出席會議，解答委員的提問。胡女士和黃先生於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

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

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門所提出的意見，並準備所要提交的進一步資料，包括澄清區內可作小型屋宇發展的土地的土地類別及詳情。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已聯絡地政總署，以取得申請地點周邊地區現時土地類別的資料，以支持其申請。

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

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/241

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

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門所提出的意見，並準備所要提交的進一步資料，包括澄清區內可作小型屋宇發展的土地的土地類別及詳情。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已聯絡地政總署，以取得申請地點周邊地區現時土地類別的資料，以支持其申請。

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

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/14

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路7至9號(第215約地段第963號(部分)、第963號增批部分(部分)及第991號(部分))關設分層樓宇，並擬略為放寬地積比率(由2倍放寬至2.036倍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-SKT/14B號)

49. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士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。

50. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，她可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料連經修訂的技術評估，以回應相關政府部門所提出的意見。

52. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

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

53. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|--------------------------------|---|------------------|
| 何廣鏗先生
運輸署總工程師／
交通工程(新界西) | — | 擁有一個在將軍澳的物業； |
| 符展成先生 | } | 現時與雅邦公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | | |
| 黎庭康先生 | — | 其公司現時與雅邦公司有業務往來。 |

54. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生及黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於從何廣鏗先生的物業不能直接看到申請地點，而黎慧雯女士沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

55. 小組委員會備悉，申請人的代表已於二零一七年八月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署就區內泊車事宜提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已與相關政府部門合力處理有關的區內泊車事宜。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士及黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

議程項目12至14

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-YSO/2 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔榕樹澳第204約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-YSO/3 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔榕樹澳第204約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-YSO/4 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔榕樹澳第204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-YSO/2至4號)

57. 小組委員會備悉，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第16條申請性質相似，各申請地點位於同一

「綠化地帶」內，而且位置很接近。小組委員會同意，三宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 各申請地點擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。渠務署總工程師／新界北表示，由渠務署維修保養的現有公用排污滲水設施的處理和排放效率低，若有關滲水設施須應付任何未有預計及零星的新增發展，其效率很可能進一步下降。漁農自然護理署署長對這三宗申請有保留，因為各申請地點樹木茂盛。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃的角度反對這些申請，並表示擬議發展會導致喪失現有景觀特色，並會涉及地盤平整工程及／或斜坡穩定工程，或會對毗鄰用地的現有樹木造成負面影響。批准這些申請，會助長區內的同類發展，引致該「綠化地帶」的質素下降。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」)就每一宗申請收到 33 份公眾意見書。在這些公眾意見書中，有 32 份表示反對的意見書由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港、長春社、環保觸覺、居民、村民及個別人士提交。一名個別人士則提交了一份表示支持的意見書。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這些申請。擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。雖然榕樹澳村的「鄉村式發展」地帶內可提供的土地不足以應付將來對小型屋宇的全部需求，但仍可供應付尚待處理的小型屋宇申請。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式具條理，而在土地運用及基建設施和服務的提供方面具經濟效益，做法較為適當。這些申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區造成負面的景觀影響。擬議發展不符合城規會有關「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」的規劃指引編號 10，因為涉及砍伐現有天然樹木，並影響現有天然景致，以及使現有排污基礎設施負荷過度。批准這些申請，會為區內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境變壞和景觀質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，而每宗申請的拒絕理由如下：

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

- (b) 有關申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周圍地區造成負面的景觀影響；
- (c) 有關申請不符合城規會有關「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」的規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹木，並影響現有天然景致，以及使現有排污基礎設施負荷過度；
- (d) 榕樹澳村的「鄉村式發展」地帶內，仍有土地是主要預算作興建小型屋宇之用。把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基建和服務的提供方面，較具經濟效益，做法較為適當；以及
- (e) 批准這宗申請，會為區內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境變壞和景觀質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/615 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
林錦公路第 10 約地段第 431 號餘段(部分)
作臨時商店及服務行業(地產代理)
連附屬停車場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/615 號)

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/630 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
大埔北盛街 9 號翠河花園地下入口及 1 樓
闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/630 號)

63. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/625 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺流水響第 85 約地段第 589 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/625A 號)

[已撤回]

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

65. 秘書報告，申請地點位於坪峯。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親與他人共同擁有兩幅在坪峯的土地。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 有關的臨時露天存放建築材料、器材及機械，並作附屬存放建築器材、機械、工具和地盤辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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 16 份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。有 11 位個別人士支持這宗申請，另一名提出意見的個別人士則反對這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點的大部分地方已有一段時間被申請用途佔用，而且申請地點的復耕潛力低。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周的土地用途並非不協調。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編號 13E，因為申請地點的部分地方先前有同類用途的申請獲批准，而且沒有政府部門提出負面意見。相關政府部門所關注的技術問題／地區人士的反對，可藉訂定相關規劃許可附帶條件來解決。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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，至二零二零年八月二十五日止，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上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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，車輛只限在非繁忙時間(即星期一至星期六(不包括星期日及公眾假期)上午 10 時至下午 4 時)進出申請地點，而有關情況須符合運輸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(即在二零一八年二月二十五日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十月六日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，設

置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年五月二十五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(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。」

69. 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19

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/569 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第77約地段第1160號及第1188號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TKL/569號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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II。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點屬大片荒廢耕地的一部分，具復耕潛力。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」)收到四份公眾意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席支持這宗申請／對這宗申請沒有意見。其餘意見書由創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。支持和反對這宗申請的主要理由載於文件第10段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第11段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然「鄉村式發展」地帶內的可用土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理

的小型屋宇申請。城規會近年在審批發展小型屋宇的申請時，取態更為審慎。城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重地政總署所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目，並會對有關地點先前曾獲批發展小型屋宇的規劃許可的申請予以特別考慮。不過，這宗申請的地點涉及先前一宗發展小型屋宇的申請（編號 A/NE-TKL/365），該申請於二零一一年七月獲小組委員會批准。自先前的申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。因此，可對這宗申請予以特別考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 小組委員會備悉，先前的申請（編號 A/NE-TKL/365）獲得批准，理由是該申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在下山雞乙村的「鄉村範圍」內，而且在考慮有關申請時，可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；擬議發展與附近的其他村屋並非不協調；申請地點附近有同類申請獲得批准；以及擬議發展不大可能會造成不良影響。

73. 一名委員認為，雖然申請地點涉及先前一宗獲批准的小型屋宇發展申請，但在考慮現時這宗申請時，取態應更為審慎，以配合小組委員會最近對其他同類申請所作的決定。

74. 不過，一些委員認為，雖然城規會近年考慮發展小型屋宇的申請時，取態更為審慎，但這宗申請涉及先前獲批准發展小型屋宇的規劃許可，因此可獲從寬考慮。小組委員會應尊重先前所作的決定。

75. 一名委員注意到，先前獲批准的申請的規劃許可於二零一五年屆滿。該名委員詢問，有沒有規定規劃許可屆滿後，申請人何時可再次申請在同一地點作相同用途。主席回應說，現時沒有這方面的規定。至於現時這宗申請，小組委員會備悉，

申請人解釋其父(先前獲批申請的申請人)於二零一三年去世，因此他不能申請延長展開所批准發展的時限。

76. 秘書在回應一名委員的問題時解釋，規劃許可與土地有關。由於先前獲批申請的申請人是現時這宗申請的申請人的父親，而這名申請人現時是申請地點的土地擁有人，因此可對這宗申請予以特別考慮。如一宗新申請的申請人與涉及同一地點的先前獲批申請的申請人不同，小組委員會未必會從寬考慮該宗新申請。

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二一年八月二十五日止；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。規劃許可須附加以下條件：

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

78. 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 20 至 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-TKL/570 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 77 約地段第 1152 號 A 分段及第 1162 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-TKL/571 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 77 約地段第 1152 號 C 分段及第 1162 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-TKL/572 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 77 約地段第 1152 號 B 分段及第 1162 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/570 至 572 號)
-

79. 小組委員會備悉這三宗按第 16 條提出的擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點都是同一「農業」地帶內，位置非常接近，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II。漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為申請地點是大片荒廢耕地的一部分，具復耕潛力。其他相關政府部門對這三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」）就這三宗申請各收到六份公眾意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席對這三宗申請表示支持／沒有意見。其他意見書由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這些申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然「鄉村式發展」地帶內的可用土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。城規會近年在審批發展小型屋宇的申請時，取態更為審慎。城規會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，會較着重地政總署所提供的尚未處理的小型屋宇申請數目，並會對有關地點先前曾獲批發展小型屋宇的規劃許可的申請予以特別考慮。申請地點先前不曾獲批給規劃許可。因此，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

81. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

82. 小組委員會備悉，編號 A/NE-TKL/569 的申請所涉地點(上文的議程項目 19)是小組委員會先前於二零一一年七月批准的小型屋宇發展申請所涉地點，小組委員會當時對該宗申請

予以特別考慮。至於現在這三宗申請，由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，而且三個申請地點先前不曾獲批准發展小型屋宇，故建議拒絕這三宗申請。

83. 主席指出，就先前不曾獲批給規劃許可的申請而言，小組委員會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。

84. 一些委員指出，與編號 A/NE-TKL/569 的申請相比，現在這三宗申請所涉地點較為接近「鄉村式發展」地帶，小組委員會可能無法辯解何以會拒絕這三宗申請但批准編號 A/NE-TKL/569 的申請。另一名委員不支持這三宗申請，表示這些申請地點長滿濕地植物而非雜草，認為把位於「鄉村範圍」內的申請地點連同周邊地區一併保留作農業用途較為可取。一些委員認為，現在這三宗申請與編號 A/NE-TKL/569 的申請不同，所涉地點先前不曾獲批給興建小型屋宇的規劃許可。城市規劃委員會應按近年做法，採取審慎的態度。

85. 一名委員詢問，是否需要先核實原居村民的身分，才審批小型屋宇發展申請。主席回應表示，地政總署負責查核原居村民的身分。倘地政總署稍後在處理小型屋宇批建申請時不能核實原居村民的身分，該署不會批准小型屋宇批建申請。另一名委員詢問，小組委員會就規劃申請作決定時應否考慮原居村民身分這問題。秘書回應表示，小組委員會考慮申請地點是否適合興建小型屋宇時，應着眼於土地用途方面，而地政總署在處理小型屋宇批建申請時自會核實原居村民的身分。

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，這三宗申請被拒絕的理由分別都是：

「(a) 擬議的發展不符合坪輦及打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之

用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在接近現有村落的地方，會較為合適。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士和黃錦鳳女士出席會議解答委員的詢問。楊女士和黃女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目23

第16條申請

[公開會議]

A/FSS/259 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的上水鄉中心村第52約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/259號)

87. 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。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲中電公司贊助； |
| 黎庭康先生 | — | 其公司過往與中電公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與中電公司有業務往來。 |

88. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會也同意，由於李美辰女士和廖凌康先生並無涉及直接利益，他們可留在席上。

89. 小組委員會備悉，申請人在二零一七年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便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。

90. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士和陳凱恩女士於此時獲邀到席上。]

議程項目24及25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/37 擬在劃為「農業(1)」地帶的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 1527 號餘段及第 1528 號關設臨時私人停車場(貨櫃車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/37 號)

A/KTN/38 擬在劃為「農業(1)」地帶的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 1529 號臨時露天貯物(園藝工具)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/38 號)

91. 小組委員會備悉，這兩宗第 16 條申請的地點十分接近，並位於同一「農業(1)」地帶內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

92. 秘書報告，申請地點位於河上鄉。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在河上鄉擁有一個物業。小組委員會同意，由於從侯智恒博士的物業不能直接看到申請地點，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 第 A/KTN/37 號申請擬闢設臨時私人停車場(貨櫃車及輕型貨車)，為期三年；而第 A/KTN/38 號申請擬臨時露天貯物(園藝工具)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關第 A/KTN/37 號申請的政府部門意見載於文件第 9 段，有關第 A/KTN/38 號申請則載於文件第 10 段。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長未能支持這兩宗申請，因為申請人沒有提供資料，以顯示預計車輛進出申請地點的架次、車輛通道的位置和闊度，以及車輛迴轉安排(用以證明申請地點內有足夠空間供車輛迴轉)；
 - (ii) 警務處處長反對這兩宗申請，因為兩項用途均會對河上鄉路和青山公路的道路容量造成負面影響，而該兩條道路已無法容納更多貨車；
 - (iii) 環境保護署署長不支持這兩宗申請，因為貼近申請地點的西面有易受影響的住宅用途，預期會受到環境滋擾；
 - (iv) 從景觀規劃的角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。該兩項用

途和預計會鋪砌的大範圍硬地面，與周圍的鄉郊特色並不協調。兩項用途均會干擾河道和沼澤區，包括清除植被；

- (v) 從農業的角度，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點是多片雜草叢生的荒地，並連接魚塘，具復耕潛力。從自然保育的角度，兩項用途均可能會對附近生態易受影響的生境造成間接影響和更多干擾，因此與周邊的自然環境並不協調；以及
 - (vi) 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，城市規劃委員會收到九份關於第 A/KTN/37 號申請的公眾意見書，以及八份關於第 A/KTN/38 號申請的公眾意見書。這兩宗申請各有兩份由市民提交的意見書，表示對有關申請沒有意見；各有六份意見書分別由嘉道理農場暨植物園有限公司、環保觸覺、創建香港和市民提交，表示反對這兩宗申請。關於第 A/KTN/37 號申請的餘下一份意見書，是由世界自然基金會香港分會提交，表示反對相關申請。關於第 A/KTN/37 號申請的主要反對理由載於文件第 10 段，而關於第 A/KTN/38 號申請的主要反對理由則載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段(關於第 A/KTN/37 號申請)和文件第 12 段(關於第 A/KTN/38 號申請)的評估，規劃署不支持這兩宗申請。兩項用途均不符合「農業(1)」地帶的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。兩項擬議用途與周邊的土地用途和自然環境並不協調。兩項申請均不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區，而除非有

特殊情況，否則申請通常會遭拒絕。申請地點不曾獲批規劃許可作擬議用途；政府部門對這兩宗申請有負面意見；以及兩宗申請的申請人都未能證明其申請用途不會對周邊地區的交通、環境、生態及景觀造成負面影響。批准這兩宗申請，會為該「農業(1)」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。至於負面的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

94. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，而各宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 有關申請的臨時用途不符合「農業(1)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護農地／農場／魚塘，作農業用途，並作為緩衝區，加強保護塱原自然生態公園。申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近居民和周邊地區在環境、生態、交通和景觀方面造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「農業(1)」地帶的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/452

擬在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放化妝品、飲料及建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/452A 號)

96. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應運輸署的意見。

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

[鄒桂昌教授此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/568 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
水尾村第 107 約地段第 1467 號(部分)
闢設臨時宗教機構(靜修院)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/568 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，關於修訂文件第 1.2 及 11.3 段和刪除附錄 IV(d)段的三頁替代頁(文件第 2 及 11 頁和附錄 IV 第 2 頁)，已在會上呈交各委員參考。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時宗教機構(靜修院)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請地點大部分地方現已鋪築硬地面，並搭建了臨時構築物，四周豎設了金屬圍欄。那大片混凝土地面與現有鄉郊景觀並不協調。然而，在二零一五年十二月，申請地點仍是蓋滿植被的空置土地。擬議發展倘獲批准，會鼓勵申請人在提出申請前對申請地點作出同類改動，導致出現零碎發展的情況，破壞鄉郊地區的寧靜環境。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍農業活動，其西北和西南面均有常耕農地。申請地點具潛力作農業用途。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，城市規劃委員會共接獲 127 份公眾意見書。在接獲的意見書中，有 120 份來自公眾人士，表示支持這宗申請。其餘七份意見書分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、環保觸覺、區內環保團體及公眾人士，均表示反對有關申請。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合該「農業」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。申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的環境、景觀和交通造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

99. 一名委員詢問，倘小組委員會決定不批准這宗申請，申請人是否須把申請地點恢復原狀。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，申請地點涉及現正進行的執管行動個案。當局於二零一七年四月發出強制執行通知書，而該通知書的有效期於二零一七年七月屆滿。規劃事務監督會繼續監察申請地點的狀況，必要時會採取適當的執管／檢控行動。如有需要，亦會發出恢復原狀通知書，要求註冊土地擁有人把有關土地恢復原狀。

商議部分

100. 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「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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周邊地區的交通、景觀和環境造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他同類用途立下不良先例，使其繁衍至「農業」地帶。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/569 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段(部分)及第 422 號餘段(部分)作臨時露天存放出口車輛及汽車零件用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/569 號)

101. 秘書報告，新基公司是擔任申請人顧問的其中一間公司。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其公司現時與新基公司有業務往來。

102. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而黎庭康先生因事未能出席會議。

103. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月四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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/746 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 1689 號 C 分段、第 1689 號 D 分段、第 1689 號 E 分段、第 1689 號 F 分段、第 1689 號 G 分段、第 1689 號 H 分段及第 1689 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/746 號)

105. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

106. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/747 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉河背村第 113 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/747 號)

107. 秘書報告，申請地點位於錦田南。這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 其家人在錦田南長莆村擁有一個物業；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲中電公司贊助；
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來。

108. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，而李美辰女士已離席。小組委員會同意，由於廖凌康先生並無涉及直接利益，而從黎慧雯女士家人的物業不能直接看到申請地點，故他們可留在席上。

109. 小組委員會備悉，申請人在二零一七年八月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應關於申請地點的公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/748 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田南第 113 約地段第 140 號餘段
臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/748 號)

111. 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莆村擁有一項物業。

112. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，她可留在席上。

113. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年八月十五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。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32及33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/262 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田鄉米埔村第 105 約地段第 1864 號 B 分段及第 1865 號 B 分段填土(1.3 米深)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/262 號)

A/YL-MP/263 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田鄉米埔村第 105 約地段第 1864 號 C 分段及第 1865 號 C 分段填土(1.2 米深)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/263 號)

115. 小組委員會備悉，這兩宗有關擬填土以作准許的新界豁免管制屋宇發展的第 16 條申請性質相似，兩個申請地點位於同一「鄉村式發展」地帶內，而且位置很接近。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士請委員留意，有關修正申請人姓名的替代頁(關於申請編號 A/YL-MP/263 的文件英文版第 1 頁)已在席上提交委員參閱。她接着簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請編號 A/YL-MP/262 的擬議填土(1.3 米深)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展，以及申請編號 A/YL-MP/263 的擬議填土(1.2 米深)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展；

- (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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。根據地政總署的記錄，兩個申請地點均曾有小型屋宇批建申請獲得批准，惟有關申請人須就所需的填土工程取得規劃許可，並須履行有關許可訂明的附帶條件。申請編號 A/YL-MP/262 及 A/YL-MP/263 擬進行深度分別只是 1.3 米和 1.2 米的填土工程，以便發展有關的新界豁免管制屋宇，以及修築可銜接現有道路的緊急車輛通道。擬議的填土工程與該區的鄉郊特色協調。兩個申請地點均位於有關「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 所述的濕地緩衝區內。漁農自然護理署署長認為，兩個申請地點長滿常見的灌木和草，而且與濕地保育區有一定距離，故此對這兩宗申請沒有意見。

117. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

118. 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至二零二一年八月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。各規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 就上文(a)項條件而言，在填土工程完成後即落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署或城規會的要求；以及
- (c) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

119. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV(有關申請編號 A/YL-MP/262)及附錄 III(有關申請編號 A/YL-MP/263)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-NSW/258 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第115約地段第1347號餘段
作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/258號)

120. 秘書報告，申請地點位於元朗南生圍。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生已就此議項申報利益，因為申請所涉的元朗駕駛學校是在屯門和元朗區的政府指定駕駛考試中心。

121. 小組委員會同意，由於何廣鏗先生並非涉及直接利益，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別由附近山貝村一名居民及一名市民提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時駕駛學院可再予容忍兩年。雖然駕駛學院並不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但在有關地帶的這一部分並無已知的發展計劃，就這宗申請批給為期兩年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向。申請地點先前曾有 11 宗申請獲得批准。自首宗申請獲批准以來至二零一一年為止，有關的駕駛學院用途有七次獲批給臨時許可，為期主要是三年。小組委員會在二零一一年審批第八次的續期申請時，察悉鄰近東頭工業區有一塊狹長土地已由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，認為該臨時駕駛學院應予逐步淘汰。小組委員會在第九次和第十次考慮該臨時駕駛學院用途的續期申請時，批給了為期兩年的臨時許可，以密切監察該駕駛學院搬遷計劃的進度，以及該駕駛學院可能對環境和交通造成的影響。及後申請人積極籌劃駕駛學院搬遷事宜，並已就擬遷往元朗屏山附近的地點提交規劃申請。由於元朗駕駛學校是屯門和元朗區唯一的政府指定駕駛考試中心，而且預約駕駛考試排期的輪候時間已長達 11 個月，運輸署認為駕駛學院有真正需要就規劃許可的續期盡早取得批准，以減低駕駛考試預約安排的不明朗因素。基於上述原因，規劃署認為可從寬考慮這宗申請，為有關的規劃許可再續期兩

年。申請人應積極物色合適的地點搬遷，而除非情況極為特殊，否則之後的任何續期申請可能不獲從優考慮。對於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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，有效期為兩年，由二零一八年九月六日至二零二零年九月五日止，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，不得於晚上九時三十分後在申請地點外向重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；
- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上七時三十分至九時三十分期間，申請地點外只可有一輛掛接車輛及一輛巴士供司機進行訓練；
- (c) 在規劃許可有效期內，時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養已關設的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年三月六日或之前)，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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年六月六日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士和陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、黃女士和陳女士此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士和黎定國先生此時獲邀到席上。]

議程項目35

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/504 在劃為「工業」地帶的屯門建群街3號
永發工業大廈地下工廠大廈A單位
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/504號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「工業」地帶的規劃意向，但可應付區內的有關需求。申請的用途與該幢樓宇內的工業及工業相關用途並非不協調。假如這宗申請獲得批准，樓宇地面一層的合計商用樓面面積(包括這宗申請的處所)為 241.92 平方米，仍在 460 平方米的

准許上限之內。申請用途大致符合有關在「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，因為預期有關用途不會對該幢樓宇內及毗鄰地區的發展在交通、基礎設施和消防安全方面帶來不良的影響。申請人是申請以永久性質進行有關用途。為免妨礙落實把有關處所作工業用途的長遠規劃意向，規劃署建議就這宗申請批給臨時規劃許可，為期三年。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年八月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交並落實消防裝置建議，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；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

129. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/8 擬在劃為「鄉村式發展(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的屯門第 130 約地段第 1677 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)、第 1687 號(部分)、第 1688 號、第 1689 號(部分)及第 1690 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK /8 號)

130. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

131. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目37

第16條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/340 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地福亨村第130約地段第1201號餘段(部分)、第1211號C分段(部分)、第1212號(部分)、第1243號B分段(部分)、第1247號餘段(部分)、第1248號(部分)、第1249號(部分)、第1251號、第1252號、第1253號、第1254號、第1256號A分段(部分)及第1256號B分段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車及旅遊巴士)，以及經營商店及服務行業(汽車陳列室)(只限旅遊巴士)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTY Y/340號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應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。

133. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/7 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第129約地段第2963號(部分)、第2970號(部分)、第2988號(部分)、第2989號餘段(部分)、第2991號餘段(部分)、第2992號餘段、第2993號、第2994號、第2995號、第2996號、第2997號、第2998號、第2999號(部分)、第3000號餘段(部分)、第3073號A分段(部分)、第3073號餘段、第3075號(部分)、第3076號(部分)、第3077號(部分)、第3078號(部分)、第3079號、第3080號、第3081號、第3082號A分段、第3082號B分段、第3083號、第3084號、第3085號(部分)、第3086號(部分)、第3087號(部分)、第3088號B分段(部分)、第3096號(部分)、第3098號A分段(部分)、第3098號B分段(部分)、第3098號C分段(部分)、第3098號D分段(部分)、第3098號E分段、第3098號F分段及第3098號餘段和毗連政府土地關設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/7號)

簡介和提問部分

134. 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) 關設的臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通路(流浮山路)沿途有易受影響的用途，預期會受到環境滋擾。其他

相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書，分別來自一名區內居民和一些市民，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合有關地帶的規劃意向，但當局仍在制訂新發展區這部分發展的實施時間表。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途亦並非不協調。申請用途大致符合有關「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編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區；申請人已提交相關建議，證明所申請的用途不會產生負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題，可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年沒有涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理可能造成環境滋擾的問題或其他相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

135. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，有效期為三年，至二零二零年八月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、修理、壓縮、車胎修理、車輛修理、貨櫃修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，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(即在二零一八年五月二十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，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)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

137. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/9 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗 村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號(部分)、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 72 號、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 77 號(部分)、第 122 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號、第 126 號、第 127 號(部分)、第 128 號、第 129 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 138 號(部分)、第 139 號、第 140 號、第 141 號、第 142 號、第 143 號、第 144 號(部分)、第 145 號(部分)、第 146 號(部分)、第 147 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號、第 150 號、第 151 號、第 152 號、第 153 號、第 154 號、第 155 號、第 156 號、第 157 號、第 158 號、第 159 號、第 160 號、第 161 號、第 162 號、第 163 號、第 164 號、第 165 號(部分)、第 169 號(部分)、第 170 號、第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、第 174 號(部分)、第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 261 號(部分)、第 265 號(部分)及第 267 號(部分)作臨時貨倉、露天存放建築材料、貨櫃連貨櫃車停車場、貨櫃拖頭停泊場及物流場地連附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/9 號)

138. 秘書報告，申請地點位於 村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦同意由於上述兩幅土地並非直接望向申請地點，黎慧雯女士可留在席上。

139. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一

步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

140. 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，否則不會批准再延期。

議程項目40

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/11 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第125約地段第1801號餘段(部分)、第1803號(部分)、第1804號(部分)、第1805號、第1806號A分段(部分)、第1806號B分段(部分)、第1829號(部分)、第1830號(部分)、第1831號(部分)、第1832號(部分)、第1833號(部分)及第1836號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/11號)

141. 秘書報告，申請地點位於厦村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶作為股東的一間公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會同意，由於從該兩幅土地不能直接看到申請地點，故黎慧雯女士可留在席上。

簡介和提問部分

142. 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) 有關的臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點通道沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合相關土地用途地帶的規劃意向，但當局仍在制訂新發展區這部分發展的實施時間表。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點長遠的發展。申請用途與附近的土地用途並非不協調。申請用途大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區；申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題，可藉落實規劃許可附帶條件來解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及投訴成立的環境投訴。規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理可能造成環境滋擾的問題或其他相關政府部門的技術要求。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年八月二十五日止，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，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、清洗、修理、壓縮、車輛修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許之日起計三個月內(即在二零一七年十一月二十五日或之前)，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六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年二月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，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(即在二零一八年二月二十五日或之前)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；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)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。」

145. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/70

擬在劃為「綜合發展區」地帶的
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，並闢設學校及公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/70 號)

146. 秘書報告，這宗申請由國集有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、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其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、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、艾奕康公司和英環公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受新鴻基公司的贊助； |
| 伍穎梅女士 | — | 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； |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司和艾奕康公司有業務往來。 |

147. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生和黎庭康先生因事未能出席會議，而李美辰女士則已離席。由於黎慧雯女士和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她們可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生並非涉及直接利益，而侯智恒博士則沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

149. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1081 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗 村深灣路沙江村第 128 約地段第 130 號(部分)、第 131 號、第 132 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號、第 262 號、第 263 號、第 264 號及第 268 號和毗連政府土地臨時存放履帶式固定吊臂起重機、履帶式固定吊臂起重機零件及發電機(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1081 號)

150. 秘書報告，申請地點位於 村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在廈村擁有兩幅土地。

151. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於上述兩幅土地並非直接望向申請地點，黎慧雯女士可留在席上。

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年八月十日要求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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

153. 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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1082 擬在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗 村深灣路第 128 約地段第 378 號
A 分段餘段、第 378 號餘段及第 379 號餘段和
毗連政府土地進行填塘工程，以作准許的
農業用途(養魚業)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1082 號)

154. 秘書報告，申請地點位於 村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在 村擁有兩幅土

地。小組委員會同意，由於該兩幅土地並非直接望向申請地點，黎慧雯女士可留在席上。

簡介和提問部分

155. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，關於修訂文件第 9.1.1(b)段和附錄 IV(a)段的兩頁替代頁(文件第 5 頁和附錄 IV 第 1 頁)已在會上呈交各委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填塘工程，以作准許的農業用途(養魚業)；
- (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指出，原來的魚塘連同在該區其他鄰近的魚塘／濕地能為水鳥和其他依賴濕地生存的動物提供棲息／覓食的生境，他亦建議應把受影響的地方恢復為水域開闊的魚塘。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言對這宗申請有保留，他指出現有的魚塘有部分地方已被填平，景觀已受影響。而且，擬設的大範圍硬地面和臨時構築物與景觀特色不協調。擬議的填塘工程會對申請地點邊界一帶的現有樹木有負面影響。批准申請會立下不良先例，並可能鼓勵同類申請在取得規劃許可之前清理和平整土地。累積影響所及，會導致整體的鄉郊景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到六份公眾意見書，分別來自長春社、創建香港、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名公眾人士，他們均反對申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。現時這宗申請屬「先破壞，

後建設」的個案，城規會不應根據申請地點「被破壞」的情況考慮這宗申請。批准這宗申請會令公眾誤以為當局容忍「先破壞」的行動，鼓勵同類違例發展和立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

156. 一名委員備悉申請地點內的魚塘在獲得規劃許可前有部分地方已被填平，遂詢問申請地點是否涉及執管行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，該申請地點涉及一宗規劃執管個案。當局於二零一六年三月向相關人士首次發出強制執行通知書。為使該區回復綠化和市容，當局亦於二零一七年二月向有關人士發出恢復原狀通知書。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態和景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「海岸保護區」地帶內作其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令整體的環境質素下降。」

議程項目44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1083 在劃為「農業」地帶的元朗 村
第 128 約地段第 438 號及第 439 號
臨時露天存放建築材料及設備(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1083 號)

158. 秘書報告，申請地點位於 村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在 村擁有兩幅土地。小組委員會同意，由於該兩幅土地並非直接望向申請地點，黎慧雯女士可留在席上。

簡介和提問部分

159. 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) 臨時露天存放建築材料及設備，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長從復耕的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點具潛力作農業用途，例如可用作溫室或植物苗圃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言反對這宗申請。申請的用途與景觀特色不相協調，且不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點已清理和平整，對景觀特色和資源有負面影響，並且可能已污染泥土。西面部分擬設的出入口可能會導致申請地點以外範圍有更多樹木被砍伐。批准申請會立下不良先例，可能吸引其他不協調的同類用途在附近地區作業及／或鼓勵其他申請人在取得規劃許可之前清理和平整用地。環境保護署署長不支持這宗申請，因為沿車輛通道一帶有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關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」)收到五份公眾意見書，分別來自創建香港、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名公眾人士，他們均反對申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊的環境不相協調。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。這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案，城規會不應根據申請地點被「破壞」的情況考慮這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為申請地點先前沒有同類的露天貯物用途獲批給規劃許可，而政府部門亦提出了負面意見。申請人未能證明申請用途不會對農業、景觀和環境造成負面影響。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

160. 一名委員詢問，申請地點是否涉及任何執管行動。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應說，申請地點涉及一宗規劃執管個案。當局於二零一七年五月十二日發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。如有需要，會發出恢復原狀通知書，要求相關人士把有關土地恢復原狀。

商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請進行的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書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) 申請進行的發展與周邊地方不相協調，四周主要是長滿植被的荒地或林地；
- (c) 申請進行的發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規

劃許可，而且政府部門提出了負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對景觀和環境造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士和黎定國先生出席會議，解答委員的提問。何女士和黎先生此時離席。]

議程項目45

其他事項

162. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。