

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年二月九日下午二時三十分舉行的
第 597 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 | |
| 陳福祥博士 | |
| 袁家達先生 | |
| 侯智恒博士 | |
| 李國祥醫生 | |
| 伍穎梅女士 | |
| 運輸署總工程師／交通工程(新界東)
何偉基先生 | |
| 民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生 | |
| 環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃偉民先生 | |
| 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

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

廖凌康先生

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
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年一月二十六日
第 596 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」)二零一八年一月二十六日第 596 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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL/12

申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL/23》，把位於元朗大棠路第 120 約
地段第 1715 號 C 分段餘段(部分)、
第 1715 號 C 分段第 2 小分段、
第 1716 號 A 分段、第 1717 號 D 分段(部分)及
第 1722 號的申請地點
由「政府、機構或社區(1)」地帶
改劃為「住宅(乙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL/12A 號)

3. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司和景藝公司有業務往來；以及
- 黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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 — 規劃署屯門及元朗西規劃專員
 - 區裕倫先生 — 規劃署高級城市規劃師／屯門及元朗西
 - 鄧澤林先生
 - 陳劍安先生
 - 陳曉昕女士
 - 陳綺蓮女士
 - 王騰洋先生
 - 黃偉傑先生
- } 申請人的代表

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景資料。屯門及元朗西規劃專員林智文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) 擬把一幅用地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，建議的最大總樓面面

積為 21 508 平方米，擬建社福設施的最大非住用總樓面面積為 100 平方米，最高上蓋面積比率為 50%，最高建築物高度為 22 層（地庫停車場除外）；

[袁家達先生和關偉昌先生此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請地點連同緊鄰四周的「鄉村式發展」地帶為元朗這部分地方提供視覺調劑區，若把申請地點改劃作發展高層建築，可能會進一步減少可提供視覺調劑的低矮建築區，從城市規劃角度而言並不理想。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) 在法定公布期內，城市規劃委員會（下稱「城規會」）接獲 54 份公眾意見書，分別來自元朗區議員、大旗嶺村的村民代表、蝶翠峰業主委員會主席和個別人士；當中有 22 份提出反對，有九份表達意見或提出關注，另有 23 份支持這宗申請。元朗民政事務專員亦轉達了三份意見書，分別來自大旗嶺村的村民代表和村民，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請地點現時並沒有指定的政府、機構及社區用途，但應預留作有關用途，以應付未能預見的日後需要，尤其是元朗新市鎮南部和元朗南將會有新發展項目。申請地點是由低矮建築構成的「政府、機構或社區(1)」地帶不可或缺的一部分。倘改劃申請地點，餘下的「政府、機構或社區(1)」地帶會變得零碎分散，因而限制了南部的發展彈性，亦令北部不適合作政府、機構或社區發展。申請人指申請地點的情況與馬田壘一幅用地相若，該用地最近已劃為「政府、機構或社區(5)」地帶以作青年宿舍發展，但當局是因應馬田壘那幅用地的個別情況和優點而作有關決

定。至於申請地點，申請人未能證明有關建議不會影響視覺調劑區的提供和造成負面視覺影響。而且，分區計劃大綱圖上有七幅「政府、機構或社區」用地未有指定用途。批准這宗申請會立下不良先例；倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會影響可作政府、機構或社區用途以應付日後需求的土地供應。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 比對元朗新市鎮的首份法定圖則(分區計劃大綱圖編號 S/YL/1)，現時的分區計劃大綱圖(編號 S/YL/23)所覆蓋的規劃區大致維持一樣，惟規劃人口已由多年前首份分區計劃大綱圖所訂的 222 000 人，降至現行分區計劃大綱圖所訂的 185 700 人。根據文件附錄 VII，元朗新市鎮的政府、機構或社區設施和休憩用地大部分供應過剩。即使落實該改劃建議，元朗的政府、機構及社區設施供應亦充足；
- (b) 至於規劃署指申請地點應保留作闢設政府、機構及社區設施，以應付未能預見的需求，包括元朗新市鎮南部和元朗南的新發展項目，但應注意的是，元朗南具潛力的發展區大部分坐落於唐人新村分區計劃大綱圖，當局會全面規劃元朗南具潛力的發展區的政府、機構或社區設施，以應付日後的人口需求；
- (c) 該改劃建議不會令有關「政府、機構或社區(1)」地帶的部分地方不適合作政府、機構或社區發展或減低發展彈性。城市規劃委員會(下稱「城規會」)最近已改劃同一分區計劃大綱圖上馬田壩的部分「政府、機構或社區(1)」地帶至「政府、機構或社區(5)」地帶，以發展一間擬議青年宿舍。馬田壩餘下劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的部分，與申請地點所涉的「政府、機構或社區(1)」

地帶的北部情況相若。鑑於各政府、機構或社區用途的用地的土地需求不同，該「政府、機構或社區(1)」地帶北部可用作容納佔地面積較小的政府、機構或社區設施；以及

- (d) 擬議發展不會對元朗新市鎮這部分地方的視覺調劑區造成不良影響。參照馬田壘用地的情況，各別用地與附近住宅地帶的距離相若，而馬田壘擬建青年宿舍的用地面積、總樓面面積、地積比率和建築物高度均大於／高於這個擬議發展項目。擬議發展的布局設計已顧及通風和樓宇分隔情況。申請人願意接受有關規定，即提交經修訂的總綱發展藍圖予相關政府部門審批，作為地契條款的一部分。

8. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席請各委員提問。

[伍穎梅女士此時到席。]

申請地點及周邊地區

9. 主席和一些委員提出以下的問題：

- (a) 元朗新市鎮與申請地點之間的空間環境；
- (b) 申請地點對面的「政府、機構或社區(1)」用地狀況；以及
- (c) 申請地點和其北面和南面地方現時的用途為何。

10. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應委員的提問，要點如下：

- (a) 申請地點位於元朗新市鎮的南面部分，東北面約800米以外為西鐵元朗站，西北面約1000米以外為西鐵朗屏站。申請地點四周是「鄉村式發展」地帶，其內均為低層、低密度的發展項目。南面十八鄉路對面有一些中層及高層住宅發展，即蝶翠峰和

原築。馬田壘的用地是由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，以興建擬議的青年宿舍，該用地位於申請地點西南面較遠之處。元朗南具發展潛力區位於元朗公路南面；

- (b) 申請地點對面那幅「政府、機構或社區(1)」用地，所劃地帶主要反映其現有的政府、機構或社區設施，包括教堂和一幢名為筱廬的三級歷史建築；以及
- (c) 文件圖 Z-2 顯示，申請地點現用作金屬製品倉庫及附屬零售商店和工場。有關「政府、機構或社區(1)」地帶的北部現用作露天存放金屬用途，小組委員會於二零一六年拒絕了一宗擬在該處作辦公室、商店及服務行業連公眾休憩用地的規劃申請(編號 A/YL/219)。南部的用途涵蓋停車場、汽車服務和商店。

政府、機構或社區設施的標準和供應

11. 鑑於申請人陳述時提及元朗新市鎮人口與「政府、機構或社區」用地的比例，主席詢問有否關於須作政府、機構或社區設施的土地面積標準。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應時解釋，並沒有關於每人所需「政府、機構或社區」用地面積的既定標準。然而，當局是根據《香港規劃標準與準則》提供政府、機構或社區設施，可以是因應人口而提供(如學校和公共診所)，也可因應政府相關決策局／部門的意見而提供(如街市和社區會堂)；亦有一些政府、機構或社區設施是按政策措施而提供。

12. 由於申請人的代表沒有進一步的論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議，他們各人於此時離席。

商議部分

提供政府、機構或社區用途

13. 鑑於元朗新市鎮的政府、機構或社區設施供應過剩，而所涉「政府、機構或社區」用地並無指定用途，以及有馬田壘的先例個案，一名委員認為申請人的改劃建議並非不合理。

14. 一名委員詢問是否有任何指引，規定「政府、機構或社區」地帶內的擬議住宅發展項目須闢設政府、機構或社區設施。主席回應說，在「政府、機構或社區」地帶內住宅項目所須提供的政府、機構或社區設施，並無既定的標準。在最近涉及改劃「政府、機構或社區」用地以應付房屋土地供應嚴重短缺的土地用途檢討中，有一些建議把政府、機構或社區設施包括在內，尤其是涉及公屋發展的建議。

15. 秘書補充說，根據《城市規劃條例》第 16 條提出在「政府、機構或社區」地帶進行發展的申請，可參考城市規劃委員會規劃指引編號 16。然而，這是一宗第 12A 條申請，上述城市規劃委員會規劃指引並不適用。

16. 秘書亦補充說，馬田壘發展項目的性質有別於這宗申請。馬田壘用地是由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，而「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」納入「政府、機構或社區(5)」地帶的第一欄用途，以便興建擬議青年宿舍。

17. 一名委員詢問，倘同意這宗改劃申請，會否對發展項目的地積比率施加限制。主席回應說，申請人已把擬議住宅發展的地積比率建議為 4.2 倍，倘小組委員會同意這宗改劃申請，分區計劃大綱圖的《註釋》會訂明有關的發展限制。

土地用途檢討的需要

18. 鑑於申請地點位於元朗市中心和元朗南具潛力的發展區之間，一名委員認為應全面檢討元朗新市鎮該部分範圍的土地用途和發展參數。該委員認為，不應在缺乏有關土地用途檢討的情況下過早支持這宗申請。

19. 副主席表示，元朗市中心涵蓋高密度發展，而元朗新市鎮南部主要涵蓋低層的鄉村式發展和政府、機構或社區用途。他認為宜就元朗新市鎮的這部分地方進行全面的土地用途檢討(包括所需的政府、機構或社區設施)，現時不應支持零散地改劃該「政府、機構或社區」用地(包括申請地點)作高密度發展。另一名委員亦持相同的看法。

20. 主席表示，元朗新市鎮最初是沿青山公路兩旁的地區而發展，而元朗市中心與元朗公路之間的地區則包括鄉村和其他用途。政府多年來已為該區提供基礎設施，包括闢設新的道路。近年亦有一些私人牽頭的住宅發展項目。隨着元朗新市鎮的規劃情況不斷改變和元朗南日後的發展，實有空間就元朗新市鎮這部分地方的土地用途進行檢討。然而，目前並無計劃進行有關土地用途檢討。

馬田壘擬建青年宿舍的個案作先例

21. 兩名委員不支持這宗申請，並認為馬田壘擬建的青年宿舍發展參數雖與這宗申請相若，但其性質和用途不同，兩個發展項目不宜作比較。

22. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請。至於拒絕理由，一名委員認為，鑑於馬田壘已批准興建青年宿舍，應適當地修訂文件第 12 段所載的拒絕理由(b)項。由於委員普遍認為應就元朗新市鎮這部分地方進行全面的土地用途檢討，因此零散地改劃申請地點，並不恰當，以及應加入一項拒絕理由以反映委員的意見。小組委員會會同意這點。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是較大面積的「政府、機構或社區」地帶一部分，應預留作應付區內人口對未能預見的「政府、機構或社區」地帶的需要；並無有力理據支持局部改劃該「政府、機構或社區」地帶作住宅用途的建議；

- (b) 申請人未能證明有關改劃建議不會對四周地區造成負面的視覺影響；
- (c) 申請地點位於元朗新市鎮與元朗南具潛力的發展區之間。在未對該區進行全面的土地用途檢討前零散地改劃申請地點作住宅發展，並不恰當；以及
- (d) 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，會對元朗新市鎮的政府、機構或社區設施供應造成負面影響。」

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/7

在劃為「未決定用途」地帶的大嶼山青洲灣
第 362 約地段第 30 號(部份)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/7 號)

簡介和提問部分

24. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

黎慧雯女士

}

目前與英環公司有業務往來；以及

梁慶豐先生

—

永利行曾捐款給他任職的香港大學建築學院房地產及建設系。

25. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士和梁慶豐先生因事未能出席會議。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，小組委員會已給予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／西貢及離島蕭爾年先生、胡明儀女士及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-PC/12

擬在劃為「其他指定用途」註明

「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的

坪洲坪利路坪洲約地段第678號

進行綜合住宅發展及闢設商場連精品酒店

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第A/I-PC/12B號)

28. 秘書報告，崔德剛－余鍊強建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(下稱「第一太平公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | } | 目前與景藝公司有業務往來；以及 |
| 黎慧雯女士 | | |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與崔德剛公司和第一太平公司有業務往來。 |

29. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／西貢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) 擬進行綜合住宅發展及闢設商場連精品酒店；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲 570 份公眾意見書，分別來自坪洲填海關注組、一名離島區議員、坪洲翠濤花園業主立案法團、區內居民及個別人士。當中有 529 份反對申請，有 21 份支持申請，另有 20 份就這宗申請提出意見。就這宗申請提出的主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。坪洲分區計劃大綱圖的一般規劃意向主要是保護天然景觀、鄉郊特色和無車環境。發展旅遊業並非該分區計劃大綱圖的規劃意向。位於「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶內的擬建商場，主要是為坪洲北現有／已規劃住宅項目的居民提供商業設施。擬

議「酒店」用途會佔用准許非住用樓面面積的大部分地方，不符合「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向，而申請書亦無提出有力理據支持偏離此規劃意向。坪洲的商舖和餐廳大多位於坪洲中央地區，距離申請地點東南面約 300 至 580 米。先前編號 A/I-PC/8 的申請所獲批准興建的商場，落成後會成為坪洲北唯一具規模的商業設施。此外，擬議「酒店」用途很可能會帶動對「商店及服務行業／食肆」設施的額外需求。至於公眾的意見，上述規劃評估亦相關。

31. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 就先前獲批准的申請，擬建的非住用樓宇原有用途為何，目前這宗申請有否建議設任何「商店及服務行業」；
- (b) 為何擬建「酒店」很可能會帶動對「商店及服務行業／食肆」設施的額外需求；以及
- (c) 擬議精品酒店會否改建以接待長期居住的顧客。

32. 高級城市規劃師／西貢蕭爾年先生作出回應，要點如下：

- (a) 先前獲批准的申請(編號 A/I-PC/8)擬把整幢非住用樓宇作「商店及服務行業」和「食肆」用途。至於目前這宗申請，申請人擬把總樓面面積減至不多於 290 平方米，以作「商店及服務行業」及／或「食肆」用途；
- (b) 擬議精品酒店不符合「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向。文件圖 A-7 顯示，大部分現有的商業用途都是位於坪洲中部地區。鑑於坪洲北的現有／已規劃發展項目均純屬住宅發展，有關「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的《註釋》所訂的

2 000 平方米非住用總樓面面積，旨在作商業設施為坪洲北現有／已規劃人口提供服務之用；以及

(c) 擬議精品酒店必須根據相關牌照的規定而運作。

33. 主席回應一名委員的查詢說，相比小組委員會於二零一五年批准的申請(編號 A/I-PC/8)，目前這宗申請主要涉及把單幢商場大部分範圍改作「酒店」用途，而有關發展的住宅部分並無變動。

商議部分

「商店及服務行業」用途的需要

34. 一名委員認為，為坪洲這部分地方提供 2 000 平方米的非住用總樓面面積可能會過多，亦難以確定附近的住宅發展能令這麼大樓面面積的「商店及服務行業」／「食肆」用途持續下去。主席補充說，申請地點於二零一二年以招標方式出售，賣地條件規定須提供 2 000 平方米的非住用總樓面面積，惟「酒店」並非地契所列的准許用途。

35. 委員備悉，申請地點所劃設的地帶特別，並無同類申請獲小組委員會批准。坪麗苑並無「商店及服務行業」用途，但在金坪邨有一間便利店。雖然「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶內並無「街市」用途，但有關用途在「住宅(甲類)」地帶內是經常准許的用途。

規劃意向

36. 副主席表示，鑑於有需要為坪洲北現有和日後住宅發展項目提供商業設施，賣地條件訂明有關「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向和有關規定；不應單按現時的情況來評估該商場是否商業上可行，亦應顧及該區日後的需要。

37. 一名委員考慮到有關「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向，表示不支持這宗申

請，但認為可提供一些彈性以便作「街市」用途應付日後的需求。

38. 鑑於附近住宅發展項目並無商業設施，兩名委員亦不支持這宗申請。

39. 鑑於有關發展規定撥出大範圍的樓面面積作非住宅用途，一名委員認為申請人或有理據支持興建擬議精品酒店，但須尊重該地帶的規劃意向，故不支持這宗申請。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「擬進行包括住宅項目和商場連精品酒店的發展會影響商業／零售設施的供應，以及不符合「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向，有關意向主要是作低層、低密度的綜合住宅連商場發展，並無有力理據支持偏離此規劃意向。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

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-TCV/6 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大嶼山東涌谷東涌第1約地段第1185號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCV/6號)

簡介和提問部分

41. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長及地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為申請用途會影響當局收回土地以興建擬議的道路。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書並無資料證明有關建議不會對附近地區的生態、景觀及視覺造成不良影響，批准這宗申請，會導致申請地點的整體自然景觀逐漸改變，並令其質素逐漸下降。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，城規會收到 44 份公眾意見書，分別來自一名立法會議員、綠色力量、創建香港、一間私人公司、東涌鄉事委員會主席、當地村民及個別人士。在這些意見書中，有六份反對這宗申請，另有 38 份表示支持。主要的支持和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。申請用途不符合東涌谷區的整體規劃意向，即保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。擬議發展會影響當局收回土地以興建擬議的道路，而擬議臨時露天貯物用途亦與四周主要為鄉郊景致的環境並不協調。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響。區內已有七宗作臨時存放建築材料的露天存放場／倉庫的申請(包括現時這宗申請)，其中五宗申請先前已被小組委員會拒絕，另有一宗申請會於同一會議上由小組委員會考慮。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵更多同類的露天貯物／倉庫用途的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。至於公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」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；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵附近地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/7 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶的
大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1880 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/7 號)

簡介和提問部分

44. 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) 擬議的臨時露天存放建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長及地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為擬議發展會影響當局收回土地以興建擬議的道路。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書並無資料證明有關建議不會對附近地區的生態、景觀及視覺造成不良影響，批准這宗申請，會導致申請地點的整體自然景觀逐漸改變，並令其質素逐漸下降。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，城市規劃委員會收到 44 份公眾意見書，分別來自一名立法會議員、綠色力量、創建香港、守護大嶼聯盟、一間私人公司、東涌鄉事委員會主席、當地村民及個別人士。在這些意見書中，有六份反對這宗申請，另有 38 份表示支持。主要的支持和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。擬議用途不符合東涌谷區的整體規劃意向，即保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特地貌和文化遺產。擬議發展會影響當局收回土地以興建擬議的道路，而擬議臨時露天貯物用途亦與四周主要為鄉郊景致的環境並不協調。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響。區內已有七宗作臨時存放建築材料的露天存放場／倉庫的申請(包括現時這宗申請)，其中五宗申請先前已被小組委員會拒絕，另有一宗申請已於同一會議上由小組委員會考慮。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵更多其他同類的露天貯物／倉庫用途的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。至於公眾的意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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)2」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；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵附近地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/44 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界西貢坑口孟公屋第 239 約
地段第 106 號餘段
闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)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/SK-CWBN/44 號)

47. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣區共同擁有兩個物業。小組委員會備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

48. 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) 為批給作闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)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」)收到一份個別人士提交的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的規劃評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然擬議臨時用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可應付附近村民的需要。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件，以及所申請的許可期三年，與先前許可的期限相同。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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，由二零一八年三月二十八日至二零二一年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，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》所界定的私家車和輕型貨車才可進入／停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼通告，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》所界定的私家車和輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有花槽和園景植物；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月二十八日或之前)，提交消防裝置及設備建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二十八日或之前)，落實消防裝置及設備建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)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。」

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/45 擬在劃為「綠化地帶」的西貢檳榔灣第 238 約地段第 158 號 C 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-CWBN/45 號)

52. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶於清水灣區共同擁有兩個物業。小組委員會備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決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。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/271 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的西貢濠涌第 210 約多個地段和毗連政府土地
進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/271B 號)

55. 秘書報告，這宗申請由英皇集團(國際)有限公司(下稱「英皇集團」)的附屬公司韋特投資有限公司和鑽信有限公司提交，而崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與英皇集團、英環公司及景藝公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與英環公司及景藝公司有業務往來；以及 |
| 黎庭康先生 | — 目前與崔德剛公司及博威公司有業務往來。 |

56. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士及黎庭康先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建 13 幢屋宇的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 52 份公眾意見書，分別來自西貢鄉事委員會、關注西貢規劃陣線、鹿尾村村民、

匡湖居居民及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，與四周主要為低層的村屋發展亦協調。申請地點是小組委員會於二零一零年批准作相同住宅用途的申請(編號 A/SK-HC/170)所涉地點。現時的建議與先前獲批准的計劃相同，只略為調整用地的邊界。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；亦已加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門關注的事宜。至於公眾的意見，上述規劃評估亦相關。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 主席回應一名委員的查詢說，申請地點現為空地，建築工程並未開展。目前這宗申請與先前獲批給規劃許可的申請(編號 A/SK-HC/170)的核准計劃大致相同。此外，鑑於西貢公路的交通狀況，已在先前的規劃許可加入一項附帶條件，規定在道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」竣工前有關發展不得入伙。這宗申請亦建議加入該規劃許可附帶條件。

60. 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。這項規劃許可的有效期至二零二二年二月九日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在道路工程「清水灣道至匡湖居段的西貢公路分隔車道工程及往蠔涌的區內通路改善工程」竣工前有關發展不得入伙；

- (b) 為擬議發展設計並提供通道安排、泊車位、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，由申請人自費就毗鄰申請地點的鹿祥路提交並落實道路改善建議，以及提交並落實鹿祥路與西貢公路交界處的改善建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，設置交通標誌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；
- (f) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的紓減噪音措施，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；以及
- (h) 提交量化風險評估報告，並落實報告所提出的紓解措施，而有關報告和落實情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

61. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/242 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢南山第 220 約地段第 1029 號、第 1030 號及第 1031 號和毗連政府土地關設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/242B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長對這宗申請有保留，因申請人並無提供資料證明從交通角度而言擬議發展可以接受。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 466 份公眾意見書，分別來自一名西貢區議員和個別人士，當中有 460 份反對申請，有六份支持申請。主要的支持和反對理由於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展的性質雖屬住宅，與四周的發展並非不相協調，但有關申請並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點約有 68% 為政府土地，地政總署西貢地政專員表示，當局並無批准佔用申請地點當中屬政府土地的部份，

而有關的政府土地可出售作發展小型屋宇之用。而且，運輸署署長對這宗申請有保留，因為屬單線雙程行車道的菠蘿峯路交通繁忙，亦曾接獲對該處交通狀況的投訴。此外，擬議發展亦無提供泊車位和上落客貨設施，以應付營運需要。因此，運輸署署長對申請人總結指菠蘿峯路可應付擬議發展所帶來的交通，表示質疑。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

63. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 該區的「鄉村式發展」地帶有否其他作安老院舍用途的申請；以及
- (b) 擬議安老院舍有否設上落客貨處和有否接送長者的安排或建議。

64. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出回應，要點如下：

- (a) 同一「鄉村式發展」地帶並無其他作安老院舍的申請。然而，沿菠蘿峯路南面較遠處有一宗同類申請（編號 A/SK-PK/195）於二零一二年獲小組委員會批准，有關申請是把現有兩幢新界豁免管制屋宇的地面層和二樓改建作安老院舍用途；以及
- (b) 擬議安老院舍並無提供上落客貨處，申請人亦無就接送長者的安排提供任何資料。

65. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應主席的查詢說，申請地點的三幢新界豁免管制屋宇中，只有一幢現時是作住宅用途。

商議部分

66. 一名委員注意到小組委員會批准過在「鄉村式發展」地帶內作安老院舍的申請，故詢問應基於甚麼考慮因素來批准在該地帶內的現有安老院舍發展。秘書表示，沿菠蘿峯路的那宗

同類申請(編號 A/SK-PK/195)涉及改建兩幢現有新界豁免管制屋宇的地面層和二樓作安老院舍，該兩幢新界豁免管制屋宇的一樓在提出申請時已用作安老院舍。目前這宗申請涉及一間新的安老院舍。

67. 一名委員認為安老院舍用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，故不支持這宗申請。他亦關注這宗申請沒有提供上落客貨和有關安排的資料，應適當地修訂文件第 11 段所載的拒絕理由(b)項。小組委員會就此表示同意。

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關地帶主要是預留土地供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出充分理據以支持應偏離該規劃意向；以及

(b) 申請人並無提供上落客貨安排的資料，亦未能證明擬議發展不會對四周地區的交通造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/935

擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的新界沙田顯泰街1至5號瑞峰花園B座平台地下(部分)興建學校(幼稚園／幼兒園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/935A號)

69. 秘書報告，申請地點位於沙田。李麥建築師測量師行有限公司(下稱「李麥公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與李麥公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 與配偶在沙田火炭共同擁有一個單位；以及
- 李美辰女士 — 配偶在沙田大圍擁有一個單位。

70. 黎庭康先生和李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於鄒桂昌教授與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，因此他可留在席上。

71. 秘書亦報告，有兩封呈請信於會議前提交，表示反對這宗申請。根據《城市規劃條例》的規定，由於這些信件是在法定公布期後提交，因此須視為不曾提出。

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備證明文件，回應尚未處理的運輸署對交通影響評估報告的意見。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(包括交通影響評估報告)，以回應運輸署所提出的意見。

73. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/541 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 433 號 A 分段第 6 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/541 號)

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決化糞池及排污事宜。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

75. 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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/630 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村龍丫排第 18 約地段第 206 號興建屋宇(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/630 號)

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間向地政總署澄清申請地點的地段邊界範圍。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

77. 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／沙田、大埔及北區陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/631 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村
鍾屋村第 19 約地段第 748 號 A 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/631 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。水務署總工程師／建設和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，申請人建議使用化糞池和滲水井系統來

處理污水，不可接受。運輸署署長對這宗申請有保留，並認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；但這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令環境質素下降。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」)收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。申請地點位於上段集水區內，水務署總工程師／建設和環保署署長均不支持這宗申請，因為擬議小型屋宇不能接駁至現有／已計劃敷設的公共污水收集系統。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於鍾屋村的「鄉村範圍」內，但擬議發展並不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對區內的水質造成負面影響。雖然「鄉村式發展」地帶的可用土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但卻可應付尚未處理的小型屋宇申請。至於公眾的意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「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。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有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區的擬議發展可接駁至現有或已計劃敷設的污水收集系統，以及不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/624 在劃為「農業」地帶的新界大埔汀角第 17 約地段第 384 號餘段(部分)、第 385 號餘段(部分)、第 388 號(部分)、第 392 號(部分)、第 393 號(部分)、第 396 號 A 分段(部分)、第 400 號 A 分段(部分)、第 400 號餘段(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 407 號(部分)、第 408 號(部分)、第 409 號、第 410 號、第 413 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號(部分)、第 424 號(部分)、第 433 號(部分)、第 460 號 A 分段(部分)、第 460 號 B 分段(部分)、第 460 號 C 分段(部分)、第 462 號(部分)、第 463 號(部分)、第 464 號(部分)、第 465 號、第 466 號、第 467 號(部分)、第 468 號(部分)、第 469 號、第 470 號、第 471 號、第 472、

第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、
第 477 號、第 478 號、第 479 號、
第 480 號(部分)、第 481 號、第 482 號(部分)、
第 484 號(部分)、第 497 號(部分)、
第 502 號(部分)、第 503 號(部分)、
第 504 號(部分)、第 505 號(部分)、
第 506 號(部分)、第 507 號(部分)、
第 508 號(部分)及第 509 號(部分)
關設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/624A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時燒烤場(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具高復耕潛力。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」)收到兩份公眾意見書，分別來自世界自然基金會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向(即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途)，但是所申請的用途與周邊地區並非不協調。為回應漁護署署長的關注，建議施加規劃許可附帶條

件，要求申請人在經營燒烤場的期間妥善落實和維持有效的預防／保護措施，以免燒烤場對鄰近的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶這些申請地點以外的地方造成影響。申請地點部分地方涉及五宗先前獲小組委員會批准作相同用途的規劃申請。申請地點附近亦有八宗獲小組委員會批准的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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；
- (c) 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植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交泊車、上落客貨和行人通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實泊車、上落客貨和行人通道建議，而落實情況必須符合運輸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(即在二零一八年八月九日或之前)提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實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六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)實施預防／保護措施，以確保不會對鄰近的「海岸保護區」地帶和汀角「具特殊科學價值地點」造成不良影響，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。；
- (i) 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)及(c)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 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)及(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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 VI 所載的指引性質的條款。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/629 在劃為「農業」地帶的新界大埔汀角村
第 29 約地段第 725 號餘段(部分)、
第 762 號(部分)、第 722 號 A 分段(部分)、
第 722 號餘段(部分)、第 727 號(部分)及
第 763 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/629 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所闢設的臨時停車場(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請人提交申請前，申請地點內外的植物已清除。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的景觀質素下降，並對景觀造成不良影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點具復耕潛力。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，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。此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。申請人未能在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請的用途與饒具鄉郊特色的周邊地區並非不協調。雖然如此，漁護署署長對這宗申請有保留，因為申請地點具有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例。至於公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦相關。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體景觀質素下降。」

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-TK/630 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界大埔龍尾第28約地段第214號A分段第1小分段(部分)、第214號B分段第1小分段(部分)及第214號A分段餘段(部分)作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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-TK/630號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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 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」)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 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時戶外座位區可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並不涉及任何小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會對該「鄉村式發展」地帶內可用作鄉村式發展的土地造成負面影響。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。有關的臨時戶外座位區符合城

市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為有關用途不會對周邊地區的交通和排水造成嚴重的負面影響。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變，申請人已履行所有規劃許可附帶條件，以及所申請的三年規劃許可期與先前獲批給的規劃許可相同。

89. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，由二零一八年二月二十八日至二零二一年二月二十七日止，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，不得於晚上十時三十分至早上十時三十分在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年八月二十八日或之前)提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (f) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。陳女士此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/631 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔
磡頭角第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(地產代理及物業管理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/631 號)

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

93. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/632

擬在顯示為「道路」的地方的大埔汀角
三和路第 28 約的政府土地
關設臨時急救站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/632 號)

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

95. 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。

粉嶺、上水及元朗東

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/584 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田江大路第 109 約地段第 1243 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/584 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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，因為擬議用途與現有景觀布局並不完全協調。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」)共收到五份公眾意見書，分別來自大江埔鄉村委員會、土地正義聯盟、一名當地村民及若干個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍五年。儘管擬議公眾停車場並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可滿足區內部分泊車需求。元朗地政專員表示，申請地點內並無獲批准或處理中的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注事宜，規劃署建議施加有關提交及落實美化環境建

議的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

97. 一名委員詢問為何建議批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，而不是三年。黃楚娃女士回應說，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》，「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。申請人可選擇向城規會申請臨時或永久使用申請地點作擬議用途。就這宗申請而言，申請人建議以五年為期，使用申請地點作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)。

商議部分

98. 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，有效期為五年，至二零二三年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指出《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/759 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)闢設臨時私人停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/759A 號)

100. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年二月五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，回應政府部門的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/359 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2448 號(部分)、第 2455 號(部分)及第 2459 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/359 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，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」)接獲四份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內和毗鄰住宅發展的需求。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周土地用途並非不相協調。同一申請人先前獲批准作相同用

途的申請(編號 A/YL-NTM/340)，因申請人未能履行有關提交和落實排水建議以及落實美化環境建議的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，以密切監察其履行情況。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，至二零二一年二月九日止，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》所界定的私家車和重量不超過 5.5 噸的輕型貨車停泊在申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，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》所界定的私家車和輕型貨車停泊在申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

105. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士出席會議解答委員的詢問。她於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/516 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界屯門第 132 約地段第 1657 號 A 分段(部分)、
第 1657 號 B 分段(部分)及第 1657 號 C 分段(部分)
闢設臨時食肆、商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/516 號)

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以支持這宗申請。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/517 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界屯門
青山村第 131 約地段第 1197 號(部份)地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/517 號)

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

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-PS/551 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山蝦尾新村第 122 約地段第 44 號(部分)、第 72 號(部分)及第 73 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/551 號)

簡介和提問部分

110. 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) 關設臨時公眾私家車停車場，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，分別來自一名蝦尾新村村民和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示並無關於申請地點已獲批准或現正處理的小型屋宇申請。這宗申請可提供泊車位，以應付該區的泊車需求。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請用途與四周主要為停車場和民居的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減輕對環境造成的滋擾，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准涉及同一「鄉村式發展」地帶作相同／同類用途的先前申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 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，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (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邊界圍欄；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/552 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 448 號(部分)、第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)關設臨時旅遊車停車場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-PS/552 號)

簡介和提問部分

114. 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) 為批作關設臨時旅遊車停車場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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份個別人士表示反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示並無涉及申請地點的小型屋宇申請。這宗申請可提供泊車位，以應付該區在這方面的泊車需求。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周主要為停車場的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件，而所申請的續期期限亦與先前規劃許可的期限相同。至於公眾意見，上述規劃評估亦相關。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，由二零一八年二月二十五日至二零二一年二月二十四日止，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的任何時間，只准旅遊車進入／停泊在申請地點；

- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間只准旅遊車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (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、車輛維修、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現有的排水設施；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年五月二十五日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年八月二十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一八年十一月二十五日或之前)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；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/43 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶及
顯示為「道路」的地方的新界元朗厦村
第 125 約地段第 51 號(部分)、
第 57 號(部分)、第 58 號(部分)、第 60 號、
第 61 號、第 62 號、第 63 號(部分)、
第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、
第 67 號(部分)、第 144 號(部分)、
第 145 號(部分)、第 146 號(部分)及
第 147 號(部分)，以及 129 約地段第 3220 號
(部分)、第 3221 號 A 分段(部分)、
第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、
第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、
第 3225 號 A 分段(部分)、
第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、

第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、
第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、
第 3234 號(部分)及第 3235 號(部分)和
毗連政府土地
作臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/43 號)

118. 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，因為其丈夫是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地。黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

119. 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) 臨時物流中心連附屬辦公室及停泊車輛用途，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的發展時間表仍有待敲定，而土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對申請地

點作有關臨時用途不表反對或沒有負面意見。就此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途與四周土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類和第 2 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。申請人亦已提交相關建議，證明申請用途不會造成負面影響。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。對於可能造成的環境滋擾和其他相關政府部門的技術要求，可藉施加相關的規劃許可附帶條件而予以處理。雖然對上一宗申請(編號 A/YL-HT/971)因申請人未能履行落實消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但這宗申請是由另一名申請人提交並且是作不同的申請用途。小組委員會曾批准涉及在申請地點作同類倉庫和車輛停泊用途的先前申請，亦曾批准在同一「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶內作同類物流用途的先前申請。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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回收、維修、清洗、拆卸及工場活動；

- (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) 在三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)，落實已獲接納的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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

122. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/45 在劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1103 號餘段(部分)、第 1104 號餘段、第 1105 號、第 1106 號(部分)、第 1107 號(部分)、第 1131 號(部分)、第 1132 號(部分)、第 1138 號(部分)、第 1139 號 A 分段餘段、第 1139 號餘段(部分)、第 1140 號(部分)、第 1141 號餘段、第 1142 號、第 1143 號餘段(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1153 號(部分)、第 1154 號餘段(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號(部分)及第 1169 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機械及建築材料，
以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/45 號)

123. 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，因其丈夫是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地。黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

124. 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，以及闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的發展時間表仍有待敲定，而土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長對申請地點作有關臨時用途不表反對或沒有負面意見。就此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與四周土地用途並非不相協調，而有關發展亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類和第 2 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；申請人亦已提交相關建議，證明申請用途不會造成負面影響。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理可能造成環境滋擾的關注事宜。小組委員會曾批准九宗在同一「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「休憩用地」地帶作露天貯物用途的先前申請

和四宗同類的申請，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和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，在申請地點周邊五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (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維修、拆卸、組裝及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年三月二十三日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

127. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/47

在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)、第 802 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金廢料，以及闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/47 號)

128. 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，因為其配偶所擔任股東的一間公司在厦村擁有兩塊土地。黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

129. 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) 臨時露天存放五金廢料，以及闢設物流中心，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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對申請地點的臨時用途不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實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相協調。有關申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途，在這類地區內的申請通常會獲從優考慮。申請人已提交相關建議，證明所申請的用途不會造成負面影響。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理所關注的潛在環境滋擾問題。小組委員會先前曾批准八宗在同一「住宅(甲類)3」地帶內作露天貯物用途的申請及 10 宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)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星期內(即在二零一八年三月二十三日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

132. 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 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/306 擬在劃為「康樂」地帶的新界元朗
流浮山第 129 約地段第 2025 號 B 分段
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-LFS/306 號)

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/307 在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)，以及闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/307 號)

簡介和提問部分

135. 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) 經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)，以及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但有關發展可提供商店及服務業設施以應付區內對這方面的需求。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。該申請用途與四周主要作露天貯物、停車場和工場的用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減輕可能造成的滋擾，已建議在加入相關的規劃許可附帶條件。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

138. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/308 在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)、第 2094 號(部分)、第 2095 號(部分)、第 2096 號餘段(部分)、第 2097 號、第 2102 號 A 分段(部分)、第 2215 號 A 分段餘段(部分)、第 2216 號(部分)、第 2217 號、第 2218 號餘段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2231 號餘段(部分)、第 2233 號(部分)、第 2234 號、第 2235 號、第 2236 號(部分)及第 2237 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放雲石和建築材料，以及闢設附屬工場、車輛／貨斗裝配工場連附屬泊車位

及 10 個貨車上落貨車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/308 號)

簡介和提問部分

139. 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) 臨時露天存放雲石和建築材料，以及闢設附屬工場、車輛／貨斗裝配工場連附屬泊車位及 10 個貨車上落貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前仍未有已知的計劃要落實有關分區計劃大綱圖所劃定的用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。所申請的用途與四周主要為露天貯物場和停車場的土地用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引 13E(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會被拒絕；雖然如此，申請地點涉及 21 宗作同露天貯物用途的先前規劃許可，而且申請人已履行對上一次申請(編號 A/YL-LFS/257)的規劃許可附帶條件。雖然環保

署署長因為申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無針對申請地點而查明屬實的環境投訴。已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滋擾。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

140. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應一名委員的查詢時解釋，申請地點先前位於第 3 類地區，但自二零零五年頒布城規會規劃指引編號 13D 開始，申請地點已重新分類為第 4 類地區，藉以反映逐步取締位於深灣路西北海岸附近較少受干擾地區內不協調用途的意向。

商議部分

141. 秘書回應一名委員的查詢時解釋，城規會規劃指引編號 13E 下的地區分為四類。第 4 類地區主要涵蓋毗鄰環境或生態易受破壞的地區，其意向是鼓勵逐步取締露天貯物及港口後勤用途。至於位於第 3 類地區範圍內的用地，其意向是把露天貯物及港口後勤用途局限於現有範圍，但不鼓勵進一步的繁衍。不過，第 3 類地區內先前獲批給規劃許可的用地或會獲從寬考慮。

142. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，長逾 10 米的車輛不得進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (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(即在二零一八年五月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年三月二十三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十一月九日或之前)落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

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-TT/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、
第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及
第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(建築測量顧問工程事務所)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/421 號)

簡介和提問部分

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，有兩頁替代頁(文件英文本附錄 II 第 1 頁和圖 A-1)已在席上呈交，供委員參閱。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) 擬經營的臨時商店及服務行業(建築測量顧問工程事務所)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人先前多次未能履行美化環境方面的附帶條件，而且所提交的美化環境建議並不足以為申請地點提供合理的屏障，亦未能確保擬栽種的植物能持續生長。運輸署署長認為，車輛出入口通道及泊車布局建議不能接受。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」)收到三份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見書。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。申請地點涉及五宗作同類商店及服務行業用途的先前規劃申請(編號 A/YL-TT/289、302、327、344 及 357)，該些申請由同一申請人提交。首兩宗申請獲小組委員會在有條件的情況下批准，但該兩項規劃許可其後被撤銷，原因是申請人未有履行規劃許可附帶條件。後三宗申請被小組委員會拒絕，理由包括申請人過去多次被撤銷規劃許可。雖然編號 A/YL-TT/327 的申請獲城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)裁定上訴得直，但有關規劃許可其後亦被撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。至

於申請編號 A/YL-TT/357，上訴委員會駁回該宗申請的上訴時，表示無法信服申請人能履行規劃許可附帶條件，並認為倘判決上訴得直無異於無限期延長履行期限。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；而運輸署署長亦認為提交的泊車布局及車輛出入口通道建議不能接受。經考慮政府部門的關注，以及申請人多次未能履行先前申請的規劃許可附帶條件等因素後，若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給作臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通和景觀造成不良影響；以及
- (b) 申請人先前獲城規會／上訴委員會批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TT/289、302 及 327)已被撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/422

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大旗嶺第 116 約地段第 4208 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/422 號)

147. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/858

在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路第 119 約地段第 40 號、第 130 號、第 502 號(部分)、第 503 號、第 504 號、第 506 號、第 507 號、第 508 號、第 509 號、第 510 號、第 512 號、第 516 號、第 519 號、第 520 號、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 544 號及第 2154 號和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)、野餐地點、燒烤地點及帳幕營地(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/858A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)、野餐地點、燒烤地點及帳幕營地，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／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留，因為申請人並未提交關於現有樹木及其保護建議的資料。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。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。有關發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請用途會影響天然景觀。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點多年來一直出現植物被清除及鋪築地面的情況，對景觀造成不良影響。在同一「綠化地帶」內，有數宗涉及臨時燒烤場暨綠化康樂園地、臨時野戰場地及臨時有機農場暨燒烤和休閒活動場地的同類申請，已被小組委員會拒絕。雖然城規會／小組委員會批准了三宗涉及野戰遊樂場用途的申請，涉及申請地點一小部分地方，但就目前這宗申請而言，申請人並未提交足夠的資料，以顯示申請用途

具規劃優點，亦未能證明景觀方面的關注可透過施加規劃許可附帶條件而加以應付。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

150. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，該地帶的規劃意向，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；以及

(b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的天然景觀。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/873 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、
第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)
經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/873 號)

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三十一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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/874 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗公庵路第 119 約地段第 943 號餘段
關設動物寄養所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/874 號)

簡介和提問部分

154. 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) 擬關設的動物寄養所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有很高的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為該處有大量植物已被清除，而且批准這宗申請可能會立下不良先例，很可能會鼓勵該區其他同類的違例發展。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沒有資料確定這宗申請對環境的影響是否可以接受。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」)收到三份分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港以及一名公眾人士提交的意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。漁護署署長從農業的角度而言，不支持這宗申請。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，因為現有的景觀資源已受到嚴重的不良影響。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響。擬議發展不符合規劃指引編號 10 的規定，因為與四周環境並不協調，亦會影響現有的天然景觀及破壞「綠化地帶」的完整。批准這宗申請可能會立下不良先例，令其他同類申請在「綠化地帶」內激增。倘該些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該綠化地帶的整體景觀質素下降，並破壞「綠化地帶」的完整。對於收到的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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「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，抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展會影響現有的天然景觀；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘若該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體景觀質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/875 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗第 120 約地段第 2720 號餘段(部分)、第 2722 號餘段(部分)、第 2723 號(部分)、第 2724 號(部分)、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號(部分)及第 2736 號餘段(部分)關設臨時貨倉存放建築物料及電器(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/875 號)

簡介和提問部分

157. 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) 擬關設臨時貨倉存放建築物料及電器，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，因為附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。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」)並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，根據有關意向，設立該地帶一般是為了應付不斷增加的露天貯物用地需求，以供露天貯存不能存放於一般貨倉的貨物。雖然申請地點在元朗南建議發展大綱圖上劃作「公共屋宇—租住公屋(包括商業用途)」和顯示為「道路」的地方，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。至於可能造成的環境滋擾，可藉加入相關的規劃許可附帶條件而予以處理。小組委員會曾批准七宗涉及申請地點作露天貯物用途的申請，亦曾批准 34 宗涉及申請地點附近作倉庫用途的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

158. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

159. 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，至二零二一年二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，不得於星期日和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維修、拆卸、噴漆、清洗或工場活動；

- (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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和植物；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年五月九日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年八月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月九日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

160. 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／屯門及元朗西區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 40

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/627-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界粉嶺龍躍頭沙頭角公路—
龍躍頭段 188 號第 83 約地段第 821 號
A 分段、第 822 號 B 分段、第 823 號
B 分段及第 824 號餘段和毗連政府土地

161. 秘書報告，有關申請於二零一七年八月十一日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(a)、(c)、(e)及(g)項的履行期限為二零一八年二月十一日，而規劃許可附帶條件(b)、(d)、(f)及(h)項的履行期限則為二零一八年五月十一日。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一八年一月三十一日收到這宗延長履行期限的申請。申請人要求把規劃許可附帶條件(a)、(c)、(e)及(g)項的履行期限延長三個月至二零一八年五月十一日，以及把規劃許可附帶條件(b)、(d)、(f)及(h)項的履行期限延長至二零一八年八月十一日。城規會是在規劃許可附帶條件(a)、(c)、(e)及(g)項的指定履行期限屆滿前僅八個工作天才收到這宗申請。建議小組委員會不考慮這宗申請，理由是規劃署沒有足夠時間在履行附帶條件(a)、(c)、(e)及(g)項的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，但該等意見對城規會考慮這宗申請至為重要。

162. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是規劃署沒有足夠時間在履行上述附帶條件的指定期限屆滿前獲取相關政府部門的意見，但該等意見對城規會考慮這宗申請至為重要。

163. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。