

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年十二月二十二日下午二時舉行的
第 594 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

鄒桂昌教授

梁慶豐先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

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

張孝威先生

副主席

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

黎庭康先生

李國祥醫生

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
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十二月八日
第 593 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」)二零一七年十二月八日第 593 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/34

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，把位於沙田上禾輦第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/34C 號)

3. 秘書報告，這宗申請由西林寺基金有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

關偉昌先生 — 有親屬的骨灰安放在西林寺；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與西林寺基金有限公司
有業務往來。

4. 小組委員會備悉，黎庭康先生因事未能出席會議，以及
規劃署已要求延期考慮這宗申請。由於關偉昌先生涉及直接利
益，小組委員會亦同意他可留在席上，但不應參與討論。

5. 小組委員會備悉，這宗申請原定由小組委員會於這次會
議考慮。二零一七年十一月二十二日，政府公布新的政策措
施，處理截算前骨灰安置所的補地價和交通影響評估事宜。在
交通影響評估方面，政府決定就截算前骨灰安置所的營運如只
涉及二零一七年六月三十日前已售的龕位數量，政府部門在審
視其規劃或牌照申請會以實證為基礎處理。鑑於這項新的政策
措施，規劃署在處理這宗申請方面需要更多時間來評估其影
響，方可提交小組委員會考慮。因此，規劃署要求小組委員會
延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓該署有更多時間處理這
宗申請。

6. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這
宗申請作出決定。要求延期的理由符合有關延期對根據《城市
規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定的
城市規劃委員會規劃指引編號 33，因為規劃署需要更多資料以
評估區內私營骨灰安置所所帶來的累積影響，不是建議把日期
無限期押後，以及押後不會使其他相關各方的利益受影響。小
組委員會同意，這宗申請應於兩個月內提交小組委員會考慮。

[梁慶豐先生於此時到席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-PH/4 申請修訂《八鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PH/11》，把位於八鄉粉錦公路第 108 約地段第 111 號及第 116 號至 119 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PH/4A 號)

7. 秘書報告，這宗申請由亨泰置業有限公司提交，該公司是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。申請地點位於八鄉。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、胡周黃建築設計(國際)有限公司(下稱「胡周黃公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中六家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司、奧雅納公司、英環公司、黃志明公司和弘達公司有業務往來，以及過往曾與胡周黃公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新世界公司、奧雅納公司和英環公司有業務往來；以及其家人在八鄉梁屋村擁有一個物業； |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的首席講師暨課程總監，而新世界公司旗下的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助其香港大學學生學習計劃； |

黎庭康先生 — 其公司目前與奧雅納公司和博威公司有業務往來，以及過往曾與壹號車場有限公司(新世界公司的附屬公司)有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往曾與新世界公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士、黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於侯智恒博士所涉利益屬間接性質，故可留在席上。

9. 下列規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上。

錢敏儀女士 — 粉嶺、上水及元朗東
規劃專員

黃楚娃女士 — 高級城市規劃師／粉
嶺、上水及元朗東

Connie Yiu Wa Ha 女士	}	申請人的代表
Eleanor Kam Yee Ling 女士		
Pauline Pang Po Ling 女士		
Eva Tang Yee Wah 女士		
Theresa Yeung Wing Shan 女士		
Natalie Leung Ming Yan 女士		
Minnie Law Pui Lam 女士		
Wong Matthew Lai 先生		

簡介和提問部分

10. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以興建一所安老院舍；
- (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，城市規劃委員會共收到 185 份公眾意見書。當中 174 份由 Hong Kong Cement and Construction Union 和市民提交，表示支持這宗申請。其餘 11 份由一名元朗區議員、打石湖村代表和一名市民提出，表示反對這宗申請。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。由非牟利機構資助、營運和管理的擬建安老院舍，將可應付人口老化對綜合安老服務的需要。擬建的安老院舍為低矮建築物，地積比率為 1.5 倍，建築物高度為三至五層，與周邊地區的鄉郊環境並非不相協調，亦有助淘汰申請地點和周邊地區現有的臨時露天貯物用途。擬建的安老院舍對環境、交通、排污、排水、景觀和視覺都不會造成負面影響。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。

11. 主席接着邀請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表 Theresa Yeung 女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬建的安老院舍是周大福慈善基金下的發展項目。該慈善基金由新世界公司成立，旨在回饋社會；以及
- (b) 由於擬議的污水處理廠是擬建安老院舍的附屬用途，建議對擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》的土地用途表作出技術修訂，把第一欄用途的「私人發展計劃的公用設施裝置」改列於第二欄。

12. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席接着請委員提問。

13. 主席就擬建安老院舍的營運提出問題。申請人的代表 Eleanor Kam Yee Ling 女士回應說，擬建的安老院舍將會由私人營運，並會由專業團隊(包括社工、註冊護士、登記護士和物理治療師)提供支援服務。主席詢問擬建安老院舍的土地用途與周邊地區的土地用途是否協調。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回答說，申請地點位於「住宅(丁類)」地帶內，西面是「自然保育區」地帶。該「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是透過進行永久住宅發展項目以淘汰現有的臨時構築物。該「住宅(丁類)」地帶現時有臨時構築物佔用，並作露天貯物用途。擬建的安老院舍，地積比率為 1.5 倍，建築物高度為三至五層。該安老院舍會善用低層平台發展和顧及申請地點的天然地形，並會與周邊地區的發展密度和土地用途互相協調。此外，擬建的安老院舍會在申請地點提供不少於 20% 的綠化覆蓋率。擬建的安老院舍會鼓勵同類用途的發展，有助及早淘汰現有的臨時構築物和露天貯物用途。

14. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會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和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

15. 一名委員詢問擬建安老院舍的營運將如何監察。主席回答說，擬建的安老院舍將會按所提交申請的內容進行發展。申請人須向社會福利署申領營運該安老院舍的牌照。這宗申請如獲批准，有關的分區計劃大綱圖將須作出修訂，以反映改劃土地用途的建議。修訂項目將提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定刊憲。

16. 小組委員會備悉，申請人已就擬建的安老院舍提交環境、交通、排污、視覺及景觀和土力工程方面的技術評估，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

17. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便進行擬議的安老院舍發展。規劃署會制訂改劃土地用途的界線、發展限制和載於《註釋》的土地用途表，並會在小組委員同意有關修訂後根據條例第 5 條刊憲。

[鄒桂昌教授於此時到席。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/2

申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗牛潭尾石湖圍第 105 約地段第 435 號 A 分段(部分)、第 436 號 A 分段(部分)、第 438 號、第 439 號、第 442 號、第 443 號、第 444 號、第 445 號、第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 452 號、第 453 號、第 454 號、第 456 號(部分)、第 457 號(部分)、第 459 號(部分)、第 460 號、第 461 號(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、第 468 號、第 469 號、第 470 號(部分)、第 471 號、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 476 號、第 478 號、第 479 號、第 480 號、第 481 號、第 482 號、第 483 號、第 484 號 A 分段(部分)、第 485 號、第 486 號、第 492 號、第 493 號、第 494 號、第 495 號(部分)、第 516 號、第 517 號、第 518 號、第 520 號(部分)、第 521 號 A 分段(部分)、第 522 號(部分)、第 541 號 A 分段(部分)、第 542 號 A 分段(部分)、第 543 號 A 分段(部分)、第 545 號 A 分段(部分)、第 547 號、

第 548 號、第 549 號、第 550 號、第 551 號、
第 552 號、第 555 號、第 556 號、第 559 號、
第 560 號、第 562 號、第 563 號(部分)、
第 564 號 A 分段(部分)、
第 572 號 A 分段(部分)、第 573 號、
第 574 號、第 575 號 A 分段(部分)及
第 576 號 A 分段(部分)和毗連政府土地的
申請地點由「綜合發展區」地帶
改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NTM/2C 號)

18. 秘書報告，這宗申請由 Bonus Plus Co. Ltd. 提交。申請人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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、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」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中六家公司。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、英環公司、艾奕康公司、弘達公司和奧雅納公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司的贊助；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；

黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司、呂元祥公司和奧雅納公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來。

19. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士、李美辰女士、黎庭康先生和廖凌康先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士則尚未到席。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，因此他可留在席上。

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應漁農自然護理署對經修訂的生態影響評估的進一步意見，以及規劃署對空氣流通評估報告的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人曾提交經修訂的生態影響評估報告和經修訂的空氣流通評估報告。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予合共八個月的時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[伍穎梅女士於此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生、胡明儀女士和王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/22 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 4 號(部分)闢設宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/22A 號)

22. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與奧雅納公司及創智公司有業務往來；以及
黎慧雯女士		
黎庭康先生	—	其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

23. 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。

24. 小組委員會備悉，載於文件附錄 III 有關所收公眾意見的兩頁替代頁，已在會議前發送給各委員。小組委員會亦備悉，離島區議會向規劃署發出便箋，連同一份二零一七年十二月十八日的會議記錄複本，以知會規劃署該區議會已通過一項反對有關申請的動議，並轉達區議員所關注的事項。該便箋及附件已提交席上，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的宗教機構(寺廟)及靈灰安置所(設於宗教機構內)；
- (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，因為批准這宗申請會為同類發展立下不良先例，導致侵進「綠化地帶」，令其質素下降。運輸署署長認為，擬議靈灰安置所於最繁忙的時間所產生的額外乘客量(無論是前往長洲或是前往中環)，必會對來往中環與長洲的渡輪服務增添壓力。食物及衛生局局長及食物環境衛生署署長指出，長洲靈灰安置所擴建計劃會額外提供 1 400 個龕位，暫時預計於二零一八年第三季落成，並認為長洲靈灰安置所的龕位供應將可應付直至二零二六年為止的需求。擬議發展的建議入口和通道安排不可接受，因為所有使用者須穿過在長洲墳場範圍內的行人徑，該墳場由食物環境衛生署負責管理。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，城市規劃委員會共收到 933 份公眾意見書，其中一份公眾意見書就有關申請提出意見，其餘 932 份表示反對的公眾意見書分別來自長洲鄉事委員會、一名離島區議會議員、黃維則堂成員、環保團體、本地關注團體／居民及個別人士。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，

以支持偏離該規劃意向。有關申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 所載的相關準則，因為申請人未能證明擬議發展是必要的，而且沒有其他地點可供選擇。雖然擬議發展與毗鄰墳場和其他相關用途並非不相協調，但申請人未能提供有力理據，足以支持該塊長有天然樹木和位處於「綠化地帶」內的用地應發展為宗教機構及作靈灰安置所用途。擬議的通道安排依賴現時長洲墳場的行人徑，實屬不可接受。批准這宗申請會為有關分區計劃大綱圖「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批准，累積影響所及，會對長洲西南面高地現有「綠化地帶」的完整性造成負面影響，導致天然環境和鄉郊景觀特色的質素下降，並使長洲的公共渡輪服務負荷過度。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(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發展區的界限，以保護區內的天然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議發展是必要的，而且沒有其他地點可供選擇；

- (c) 申請人未能證明建議的通道安排可以接受，以及擬議發展不會對長洲的公共渡輪服務造成任何負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對「綠化地帶」的完整性造成負面影響，導致天然環境和鄉郊景觀特色的質素下降，並使長洲的公共渡輪服務負荷過度。」

[雷賢達先生此時到席。]

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/1 擬在顯示為「道路」的地方的
大嶼山東涌谷東涌第1約地段第2640及2641號
闢設臨時倉庫存放建築材料(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-TCV/1號)

28. 小組委員會備悉，文件附錄 III 有關修訂指引性質的條款(c)項的替代頁已於會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

29. 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) 擬闢設存放建築材料的臨時倉庫，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。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闢設根據「東涌研究」所規劃的道路及其建築計劃。由於當局會一次過收回土地以闢設道路及進行毗鄰擬議河畔公園的發展，因此河畔公園的收回土地計劃亦可能會受影響。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。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 15 份公眾意見書，分別來自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、守護大嶼聯盟、綠色力量及多名個別人士，全部都反對這宗申請。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 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方。有關地帶是根據「東涌研究」所規劃的道路網而規劃的，批准這宗申請會影響作道路用途的地方的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與四周主要是鄉郊景致的環境並不協調。雖然申請地點附近有露天貯物用途、車輛維修工場及倉庫，但它們均屬《城市規劃條例》下可予容忍的現有用途或規劃事務監督可採取執管行動的涉嫌違例發展，而且在擬議河畔公園範圍內，這些用途會因闢建河畔公園而被移除。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。批准這宗申請，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。倘該些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。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。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展會影響申請地點作道路用途的規劃意向。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。倘該些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

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
進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/271A 號)

32. 秘書報告，這宗申請由英皇集團(國際)有限公司(下稱「英皇公司」)的附屬公司韋特投資有限公司及鑽信有限公司提交。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 — 目前與英皇公司、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 — 其公司與崔德剛公司及博威公司有業務往來。

33. 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，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署的意見。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連同經修訂的技術評估報告，以回應相關政府部門的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/279

在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號餘段、
第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、
第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及
第 876 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ SK-HC/279 號)

36. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備交通影響評估報告，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

37. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/280 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約
地段第 677 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/SK-HC/280 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點接近通道和灌溉水源，故復耕潛力高。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，城市規劃委員會接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別由創建香港及一名個別人士提交。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，規劃署不反對這宗申請。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位於蠔涌的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議小型屋宇與周邊地區的景觀特色並非不相協調，預計不會為現有景觀特色及資源帶來重大改變或干擾。擬議

小型屋宇預計不會對周邊地區的排水、排污及環境方面造成負面影響。申請地點涉及先前獲批准作同一用途的規劃申請(編號 A/SK-HC/201)。自先前的申請獲批給規劃許可後，規劃情況一直沒有改變。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。

39. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應主席的詢問說，地政總署仍在處理申請地點上相關的批准建造小型屋宇申請，儘管先前申請獲批給的規劃許可已失效。

商議部分

40. 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。這項規劃許可的有效期至二零二一年十二月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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：

「如申請人所建議設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

41. 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／西貢及離島蕭爾年先生、胡明儀女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。蕭先生、胡女士及王先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/934 在劃為「工業」地帶的沙田坳背灣街
2 至 12 號威力工業中心地下低層 C8 舖
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/934 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，包括消防和交通方面的規定。先前由同一申請人提交作相同用途的申請(編號

A/ST/748 及 A/ST/868)被撤銷，是因為申請人沒有履行關於消防裝置的規劃許可附帶條件。建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請人設置消防裝置的進度。此外，建議批給申請人為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及讓小組委員會可監察該區的工業樓面空間的供求情況。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年十二月二十二日止。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一八年三月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

45. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/937

擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 38 至 40 號華衛工貿中心地下 1 舖(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/937 號)

[申請撤回]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/938

擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 26 至 28 號富騰工業中心 16 樓 10 室
關設辦公室(慈善機構)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/938 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的辦公室(慈善機構)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這宗申請，因為擬議用途會在工業樓宇直接提供顧客服務，從消防安全的角度而言，他不支持這宗申請。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，城市規劃委員會共收到兩份公眾意見書。該兩份意見書分別由富騰工業中心業主立案法團主席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 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。擬議用途不符合「工業」地帶的規劃意向。除了辦公室行政工作外，申請處所亦會用作進行會晤、小組會議、輔導活動和工作坊。實地視察所見，申請處所的環境和裝修較像是舉行集會或聚會的宗教機構。該宗申請不符合有關「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，因為擬議用途會吸引大量公眾人士前往申請處所，從消防安全的角度而言，規劃署不支持這宗申請。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。

47. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 小組委員會備悉，規劃署建議拒絕這宗申請，主要因為消防處處長提出負面意見。

49. 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「工業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請書並無提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合有關「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，因為擬議發展會吸引人們前往有關處所，令他們可能面對本身既不察覺亦預計不到的火警風險。從消防安全的角度而言，擬議用途不可接受。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/939

在劃為「工業」地帶的沙田大圍
成運路 25 至 27 號成全工業大廈 10 樓
5 號及 7 號室關設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/939 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。申請用途與有關的工業大廈及其附近一帶的工業和與工業相關的用途並非不相協調。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 的規定，因為從消防安全、交通和環境的角度來考慮，有關用途不會對該區造成負面影響。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為了免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)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；以及
- (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。」

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

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-HT/8

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」的粉嶺塘坑第 9 約及第 51 約的政府土地(毗鄰現有塘坑食水配水庫)關設配水庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HT/8 號)

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的配水庫；
- (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，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，另外兩份由上水區鄉事委員會主席及粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及塘坑(上)的居民代表對這宗申請沒有意見，而塘坑(下)的居民代表及一名塘坑村民則反對這宗申請。大埔民政事務專員表示，有關的村代表及一名大埔區議員對擬闢設的配水庫表示關注。主要的意見及反對理由載於文件第 9.1.11、第 9.1.12 及第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為預期區內新房屋發展對供水的需求會有所增加，擬議發展是應付有關情況的必要項目，而且沒有其他可符合闢設食水配水庫技術要求的替代用地可供使用。擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色並非不相協調，亦不會對交通、景觀、視覺及斜坡的穩定性造成負面影響。至於負面的公眾意見，有關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止；除非在該日

期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的交通評估報告，並落實報告所建議的交通改善措施，而有關報告及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；以及
- (d) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

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-LYT/641 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響第 85 約地段第 586 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/NE-LYT/641 號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)因為申請地點有復耕潛力而不支持這宗申請，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八份公眾意見書。一份來自一名北區區議員的公眾意見書支持這宗申請；另外兩份來自粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見；其餘五份公眾意見書來自創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園以及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與附近地區並非不相協調。預料擬建的小型屋宇不會對景觀造成重大的負面影響。就「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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在流水響村的「鄉村範圍」內。該「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求預測。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 小組委員會備悉，有兩宗涉及申請地點北面的同類小型屋宇發展申請(編號 A/NE-LYT/569 及 571)於二零一五年遭小組委員會拒絕，理由主要是當時流水響村的「鄉村式發展」

地帶內仍有土地可作小型屋宇發展，尤其是考慮申請時只有四宗尚未處理的小型屋宇申請。遭拒絕的申請的規劃情況與現在這宗申請不同，因為「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能應付 26 宗尚未處理的小型屋宇申請。

61. 小組委員會備悉，根據圖 A-2b，藍色圈內的土地是「鄉村式發展」地帶內仍可用作小型屋宇發展的土地，其總面積可容納 17 幢小型屋宇。在預算可用土地時已剔除主要道路及風水林地。粉紅色的地區為流水響村 26 宗尚未處理的小型屋宇批建申請的地點(即位於「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」內)，目前正由地政總署處理但尚未獲得批准。當中約有 16 宗尚未處理的小型屋宇批建申請地點位於「鄉村式發展」地帶外，並須向小組委員會申請規劃許可。除了這宗申請及兩宗先前被拒絕的申請，至今未有收到該區內的第 16 條申請。

62. 小組委員會備悉，申請人在「鄉村式發展」地帶內沒有擁有土地。其擁有的土地(即這宗申請所涉地點)位於「農業」地帶內，並須就小型屋宇發展申請規劃許可。

63. 主席表示，小組委員會近年考慮小型屋宇發展的申請時，取態較為審慎。倘相關「鄉村式發展」地帶有足夠土地容納地政總署正在處理的尚未處理小型屋宇申請，小組委員會的取態會較為審慎，在這種情況下通常不會批准規劃申請。就這宗申請而言，因為流水響村的「鄉村式發展」地帶內的土地只能容納 17 幢小型屋宇，而尚未處理的小型屋宇申請有 26 宗，規劃署不反對這宗申請。小組委員會亦備悉流水響村二零一五年及二零一七年的未來 10 年小型屋宇需求預測數目分別為 100 幢及 180 幢。

64. 一名委員表示，申請地點以西的軍地河可能屬特殊生態景點。由於流水響村的「鄉村範圍」界線毗鄰該河，該委員擔心有關「農業」地帶日後的小型屋宇發展會對河流造成負面影響。一名委員亦表示，「具重要生態價值的河溪」和發展項目之間通常會預留一個 20 米至 30 米闊的緩衝區。小組委員會備悉，由於軍地河並非「具重要生態價值的河溪」，地政總署通常會要求河流和任何小型屋宇發展之間有最少 3 米闊的緩衝區。倘這宗申請獲得批准，須附加一項關於提交並落實排水建

議的規劃許可附帶條件。該名對軍地河表示關注的委員對這宗申請有保留，因為地政總署要求的 3 米闊緩衝距離不足以保護該河流，並認為批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致該河流受到污染。

65. 主席表示，倘這宗申請獲得批准，將會是有關「農業」地帶首宗獲批准的小型屋宇發展申請。一些委員認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人提出涉及有關「農業」地帶的其他同類申請，故此對這宗申請有保留。

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區「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；以及
- (b) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降。」

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-LYT/642 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1583 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-LYT/642 號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，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 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有農業復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，其中三份分別由一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；另外兩份分別由創建香港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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。這宗申請不符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚待處理的小型屋宇申請。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區的「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，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；
- (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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在簡頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；以及
- (c) 簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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現有的鄉村羣，會較為合適。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MKT/3

擬在劃為「農業」地帶的上水文錦渡蓮麻坑路第 90 約地段第 474 號、第 475 號餘段、第 476 號 A 分段餘段、第 477 號 A 分段餘段(部分)及第 518 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、器材及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MKT/3C 號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了回應部門意見表及交通資料，以回應運輸署就這宗申請所提出的意見。

71. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八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 19 至 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|--------------|---|
| A/NE-MUP/129 | 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖第 46 約地段第 58 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-MUP/130 | 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖第 46 約地段第 58 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-MUP/131 | 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖第 46 約地段第 58 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |

A/NE-MUP/132 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角大塘湖第 46 約地段第 58 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/NE-MUP/129 至 132 號)

72. 小組委員會備悉，這四宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且各申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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 IV。漁農自然護理署署長不支持這四宗申請，因為申請地點是多塊位於路邊的空置土地，有道路連接和用水供應，復耕潛力高。其他相關的政府部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請分別收到三份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這四宗申請；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這四宗申請沒有意見；另外一份由創建香港提交，表示反對這四宗申請。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，規劃署不反對這四宗申請。擬建的四幢小型屋宇與現有的鄉郊村落環境並非完全不相協調，亦不會對重要的景觀資源造成影響。關於「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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大塘湖的「鄉村範圍」內。雖然「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，但各個申請地點與大塘湖的現有村落均十分接近，附近一帶亦有一些小型屋宇申請獲批准，陸續興建的屋宇正在當地形成新的村落。這四宗申請或可獲從寬考慮。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。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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。每宗規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。每宗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；
- (c) 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
- (d) 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。」

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/564

擬在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段作臨時露天存放回收廢紙、塑膠及鐵罐和回收工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/564B 號)

77. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署提出的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括回應部門意見表，連同經修訂的圖表和數字，以回應運輸署的意見。

79. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，小組委員會已給予申請人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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/568

在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 783 號及第 784 號和毗連政府土地闢設臨時貨車、旅遊巴士及貨櫃車維修工場連附屬辦公室及電力變壓站(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/568B 號)

80. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月七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，以回應運輸署提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自首次延期後，申請人委聘了交通顧問進行交通影響評估，以回應運輸署的意見。申請人在二零一七年十一月三日提交該交通影響評估。不過，運輸署對該交通評估提出了進一步意見，因此申請人需要更多時間回應該等意見。

82. 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，小組委員會已給予申請人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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/576 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村
第 82 約地段第 982 號 N 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/576 號)

83. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親在打鼓嶺坪輦與他人共同擁有兩幅土地。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

84. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是荒地，長滿植物，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。其中兩份是由一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。另外兩份則由創建香港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。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」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但該「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。申請地點並不涉及任何先前的規劃許可／申請。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。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合坪輦及打鼓嶺區「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 塘坊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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現有村落附近，會較為合適。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/577 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦第 77 約地段第 885 號及第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(零件及舊電子產品)連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/577 號)

87. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉黎庭康先生因事未能出席會議。

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月七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，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

89. 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 27 及 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-TKL/578 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 1074 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-TKL/579 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 1074 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-TKL/578 及 579 號)
-

90. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，兩個申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」內，故同意可一併考慮。

91. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親與他人在打鼓嶺坪峯共同擁有兩個地段的土地。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

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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 10 段及附錄 IV。從園景規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類用途擴散至該「綠化地帶」內，對區內的景觀資源及景觀特色可能造成負面影響，更會破壞「綠化地帶」的完

整性。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，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持兩宗申請，而上水區鄉事委員會主席對兩宗申請沒有意見；由創建香港及一名個別人士提交的餘下兩份意見書則反對這兩宗申請。主要的意見及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，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍各有超過 50% 在坪洋村的「鄉村範圍」內。這兩宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關申請地點十分接近現時的坪洋村，以及有需要滿足原居民的需求。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調，對周邊地區的環境、排水及交通影響不會造成重大的負面影響，亦不涉及廣泛砍伐現有天然樹木。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這兩宗申請有保留，但先前曾有在同一「綠化地帶」用地內作小型屋宇發展的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，而對現有景觀資源可能造成負面影響的關注，可通過對編號 A/NE-TKL/578 的申請施加一項規劃許可附帶條件來處理。兩個申請地點涉及先前獲批准作兩個小型屋宇發展(與相同的原居村民)的一宗申請。自該宗先前申請獲小組委員會批准以來，規劃情況一直沒有重大改變。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。

93. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

94. 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」)所提交的申請內容，批准這兩宗申請。有關許可的有效期均至二零二一年十二月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

申請編號 A/NE-TKL/578

- 「(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。」

申請編號 A/NE-TKL/579

- 「(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。」

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

議程項目 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/537 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 312 號 B 分段第 1 小分段、第 312 號 C 分段餘段及第 312 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KLH/538 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 312 號 C 分段第 1 小分段、第 312 號 D 分段餘段及第 312 號 J 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/537 及 538 號)

96. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為該類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於申請編號 A/NE-KLH/537，城市規劃委員會收到四份表示反對的公眾意見書，分別來自創建香港、香港觀鳥會和兩名個別人士；而關於申請編號 A/NE-KLH/538，則收到三份表示反對的公眾意見書，分別來自創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士。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，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。至於申請地點附近獲批准的同類申請，其情況與目前這兩宗申請有所不同，這兩宗申請的地點周圍是荒置／休耕農地，與現有村落相距甚遠，而申請地點亦從未涉及先前獲批准的申請。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

98. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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具有良好潛力的休耕農地。申請書並無充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，

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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/539 擬在劃為「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約的政府土地闢設鄉事委員會會所／鄉公所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/539 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬闢設的鄉事委員會會所／鄉公所；
- (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，因為申請地點和四周「綠化地帶」的樹木曾受附近排水工程所干擾。批准這宗申請會立下不良先例，助長改動申請地點的做法，尤其是在取得規劃許可之前清除「綠化地帶」的樹木。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成不良影響。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但根據關於「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，城市規劃委員會只可在特殊的情況下，考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請。擬議發展項目是有很大需要的社區設施和集會場地，供當地村民作靜態康樂用途。申請地點亦完全位於南華莆的「鄉村範圍」之內，十分接近現有的鄉村。擬議發展不涉及清除任何現有樹木。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但申請人並非有意干擾申請地點和四周的「綠化地帶」。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。

101. 一名委員詢問南華莆村是否有空置的祠堂或學校。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應表示，在該村西北面上坡位置的「政府、機構或社區」地帶內有一所空置的學校。

商議部分

102. 一名委員表示，有些鄉村會善用現有的政府、機構或社區設施作鄉事委員會用途，認為亦可把空置的學校闢為鄉事委員會會所。小組委員會備悉，該所空置的學校列於空置校舍用地清單內，面積細小，並無車輛通道。另一名委員表示，該空置校舍用地的地勢不高，地勢高度低於 50 米。

103. 一名委員留意到在「綠化地帶」內的申請地點位於南華莆「鄉村範圍」內，於是詢問批准這宗申請會否對考慮有關「綠化地帶」內的小型屋宇申請有影響。主席回應表示，這宗申請是為闢設鄉事委員會會所尋求規劃許可；至於考慮是否批給在該「綠化地帶」內興建小型屋宇的規劃許可的問題，應視乎每宗申請的個別情況而定。小組委員會備悉，該「綠化地帶」的狀況已因公共污水收集系統建造工程而改變，以及該地帶近年沒有小型屋宇發展申請。小組委員會亦備悉，汀九有一宗關於闢設鄉事委員會會所的申請，所涉地點有 95% 的地方在

「綠化地帶」內，有 5% 的地方在「鄉村式發展」地帶內。該宗申請在二零一二年獲小組委員會批准。

104. 主席回應一名委員的查詢時表示，根據文件的圖 A-4，申請地點目前長滿草。該名委員認為批准這宗申請不會立下先例，以致日後助長其他人提出在該「綠化地帶」內興建小型屋宇的申請，故可從寬考慮這宗申請。

105. 小組委員會備悉，大部分鄉村通常在「鄉村式發展」地帶內闢設所屬的鄉事委員會會所。至於現在這宗申請，所涉地點在「綠化地帶」內，但位於村口，相對方便村民，而南華莆「鄉村式發展」地帶內的土地則可預留作興建小型屋宇之用。

106. 小組委員會備悉，二零一四年三月，南華莆「鄉村式發展」地帶可供使用的土地可劃為約 112 幅小型屋宇用地。當時南華莆尚未處理的小型屋宇申請有 21 宗，該村預測未來 10 年小型屋宇求量為 220 幢。主席表示，在這種情況下，若考慮的是涉及在「綠化地帶」內興建小型屋宇的規劃申請，通常小組委員會取態會較為審慎。由於該「鄉村式發展」地帶有足夠土地可供使用，一些委員對這宗申請有保留。

107. 為保存該「綠化地帶」完整，一名委員亦對這宗申請有保留，認為擬議的鄉事委員會會所應設於「鄉村式發展」地帶內，或應善用空置的學校用地。

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，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。申請人並無在申請書提供資料，支持偏離此規劃意向；

(b) 南華莆的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。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，把擬議發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

- (c) 批准這宗申請會為該區「綠化地帶」的其他同類申請立下不良先例。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/540 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 346 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-KLH/540 號)

簡介和提問部分

109. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與周邊地區的環境並非不相協調，預料不會對景觀造成重大的不良影響。關於「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」，擬建小型屋宇的覆

蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而擬議發展項目將可接駁至公共污水收集系統。「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來的小型屋宇需求。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。

110. 一名委員問及申請地點南面的九龍坑「具重要生態價值的河溪」。陳卓玲女士回應說，漁護署署長表示，倘若小組委員會批准這宗申請，申請人應落實所需的防範措施，盡量減少對該具重要生態價值的河溪造成的影響。

商議部分

111. 一名委員表示反對這宗申請，因為擬議發展有可能會對該具重要生態價值的河溪造成影響。小組委員會備悉，申請地點附近一帶有一些同類申請獲小組委員會批准，該些申請的規劃情況與現時這宗申請相若，將會提醒申請人落實防範措施，盡量減少對該具重要生態價值的河溪造成的影響。

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 不得令集水區受到污染或出現淤積情況，而有關情況必須符合水務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 VI 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/NE-LT/621 擬在劃為「農業」地帶的大埔鍾屋村第 19 約
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-LT/621 號)

簡介和提問部分

114. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為該處有農業基礎設施，申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議小型屋宇難免涉及土地平整及／或斜坡工程，會對毗鄰樹木的健康造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，助長同類申請。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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。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」)，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於鍾屋村的「鄉村範圍」內，但擬議小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為該項發展會對四周

景觀造成不良影響。雖然鍾屋村、放馬莆、塘面村及新屋仔的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但卻足以應付尚未處理的小型屋宇申請。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，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」，因為擬議發展會對四周景觀造成不良影響；以及
- (c) 鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/622 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村泉水井村第 19 約地段第 1324 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE- LT/622 號)

簡介和提問部分

117. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與四周具有鄉郊特色的環境並非不相協調。關於「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」)，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在泉水井的「鄉村範圍」內，而擬建的小型屋宇將可接駁至公共污水收集系統。不過，由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付未來的小型

屋宇需求，故擬議發展不符合「臨時準則」的規定，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。雖然如此，鑑於申請地點位於緊鄰泉水井村落西北面的地方，而緊鄰申請地點南面和西面的地方有建成的小型屋宇和已獲批准的申請，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 84% 在「鄉村範圍」內，這宗申請或可獲從寬考慮。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。

118. 陳卓玲女士回應一名委員的提問說，申請地點涵蓋一條現有的行人徑，而該行人徑位於申請人所擁有的私人土地範圍內。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/623 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村田寮下村
第 19 約地段第 1525 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-LT/623 號)

121. 小組委員會備悉，旨在修訂可供發展小型屋宇的土地範圍的替代頁(文件的圖 A-2b)已於會議前分發給委員，供委員參考。

簡介和提問部分

122. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為該處有農業基礎設施，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三份由創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付日後的小型屋宇需求。擬議小型屋宇不

符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。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。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議小型屋宇發展不符合「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」，因為下田寮下、上田寮下和高田礪的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 下田寮下、上田寮下和高田礪的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/624 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1323 號 A 分段第 2 小分段 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/624 號)

簡介和提問部分

125. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇與周圍以鄉郊特色為主的地區並非不相協調。關於「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」)，雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘和林村新村的「鄉村範圍」內，而且擬議小型屋宇可接駁至公共污水收集

系統，但擬議的小型屋宇發展並不符合「臨時準則」的規定，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。然而，申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提交並獲得批准的申請，有關的發展建議並無改變，而自先前的申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。另外，申請地點南鄰和西鄰現時亦有村屋。這宗申請可予從寬考慮。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年十二月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

128. 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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/625

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井村
第 19 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-LT/625 號)

129. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關污水收集系統接駁建議的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

130. 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]

A/NE-LT/626

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井村
第 19 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-LT/626 號)

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關污水收集

系統接駁建議的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

132. 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 39 及 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/112 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍
第 209 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-SSH/113 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北企嶺下新圍
第 209 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/112 號及第 113 號)

133. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，申請地點都是位於同一「綠化地帶」內，而且十分接近，因此同意兩宗申請可予一併考慮。

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月十四日要求城市規劃委員會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，以回應土木工程拓展署土力工程處處長就岩土規劃檢討報告所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

135. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/114 為批給在劃為「綜合發展區」地帶和顯示為「道路」的大埔十四鄉大埔市地段第 157 號(部分)及毗連政府土地作臨時高爾夫球練習場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-SSH/114 號)

簡介和提問部分

136. 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) 為批給作臨時高爾夫球練習場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時高爾夫球練習場用途可再予容忍三年。該臨時高爾夫球練習場與該區四周的土地用途並非不相協調。有關用途曾於二零零四年、二零零九年、二零一二年和二零一五年獲批給規劃許可，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件。與先前獲批給的臨時規劃許可比較，現在這宗申請所建議的布局和發展參數並沒有改變，而且自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。因此，這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B。申請地點有部分地方屬於一個可作綜合住宅及康樂發展的用地，而該用地為一項有效規劃許可所涵蓋。申請人表示，一俟該綜合發展展開，該臨時高爾夫球練習場用途便會終止。因此，臨時高爾夫球練習場不會妨礙日後落實該綜合發展。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，由二零一八年一月二十四日至二零二一年一月二十三日止。

139. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/638

在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/638 號)

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二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、回應公眾的意見和考慮政府有關截算前骨灰安置所的交通影響評估事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

141. 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/TP/639 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔上黃宜坳村第 32 約地段第 117 號 B 分段及第 117 號 C 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/TP/639 號)

簡介和提問部分

142. 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 III。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所保留，因為預料有關發展會對景觀資源造成很大的負面影響。此外，擬建的小型屋宇難免會涉及地盤平整及／或斜坡工程，而且未能確定擬建的小型屋宇對申請地點範圍內和附近的成齡樹木會有什麼影響。批准這宗申請會鼓勵其他人在區內進行同類的發展，從而對景觀造成負面影響，使區內的景觀特色質素下降。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，城市規劃委員會收到四份表示反對這宗申請的公眾意見書，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、環保觸覺和一名個別人士提交。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，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合『綠化地帶』的規劃意向。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇將須廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。擬建的小型屋宇不符合「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」，因為擬建的小型屋宇會對周邊地區的景觀造成負面影響。雖然有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付尚未處理的小型屋宇申請。批准這宗申請會鼓勵其他人在區內進行同類的發展，從而對景觀造成負面影響，使區內的景觀特色質素下降。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。

143. 一名委員指出該「鄉村式發展」地帶有一大片長滿植物的地方，故對此表示關注。

商議部分

144. 小組委員會備悉，上黃宜坳屬認可鄉村，而這宗申請是一宗涉及跨村的申請。主席表示，區內並沒有曾獲批准的先前申請，而且上黃宜坳的「鄉村式發展」地帶內仍有可供發展小型屋宇的土地。

145. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 擬議小型屋宇發展不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申

請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展將涉及廣泛砍伐區內現有的天然樹木，影響現有天然景緻。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；

- (c) 擬議小型屋宇發展不符合「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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 上黃宜坳的「鄉村式發展」地帶內仍有主要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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為有關的「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體天然環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、馮先生和陳女士於此時離席。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/640

在劃為「綠化地帶」的大埔石鼓壟石蓮路第 6 約地段第 1171 號及毗連政府土地作宗教機構及靈灰安置所用途連附屬宿舍(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/640 號)

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月四日及二零一七年十二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，以回應土木工程拓展署土力工程處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

147. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/641 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 C 分段第 1 小分段、第 83 號 D 分段及第 470 號 E 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/TP/641 號)

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二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，以回應土木工程拓展署土力工程處的意見。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 46 及 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/642 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑村
第 12 約地段第 20 號興建屋宇

A/TP/643 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑村
第 12 約地段第 24 號 C 分段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/642 及 A/TP/643 號)

150. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點非常接近，都是在同一「綠化地帶」內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

151. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月七日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這兩宗申請要求延期。

152. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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、上水及元朗東區

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/16

在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及
顯示為「道路」的地方的上水虎地坳上水華山
第 52 約地段第 164 號(部分)、第 167 號餘段、
第 167 號 B 分段及第 176 號餘段(部分)
作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及散貨場
和貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/16 號)

153. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

154. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/40

為批給在劃為「住宅(甲類)1」地帶、
「住宅(甲類)3」地帶、「其他指定用途」
註明「商貿及科技園」地帶和顯示為「道路」的
地方的上水古洞河上鄉路第 95 約
地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、
第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、
第 762 號 A 分段及第 762 號 C 分段(部分)和
毗連政府土地作臨時汽車修理工場(包括貨櫃車
修理場)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/KTN/40 號)

155. 秘書報告，申請地點位於古洞北，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。

156. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會並同意，由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，因此他可留在席上。

157. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月十四日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間就運輸署的意見準備回應。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

158. 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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/567 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗錦田北第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 261 號餘段(部分)、第 264 號(A 至 D)分段餘段及第 264 號(E 至 H)分段餘段和毗連政府土地興建分層住宅
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/567A 號)

159. 秘書報告，這宗申請由 Delight World Ltd. 提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長和公司」)的附屬公司。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)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 — 目前與長和公司、康冠偉公司、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與長和公司有業務往來。

160. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士和廖凌康先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。

161. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

162. 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以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 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/570 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 956 號餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(電動遙控車場及附屬設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/570A 號)

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月十二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，以回應環境保護署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

164. 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以準備所要

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、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/578 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
出口車輛及汽車配件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/578 號)

165. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。

166. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放出口車輛及汽車配件的用途，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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用

途，預計會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點在「農業」地帶內，復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途亦並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於已批給數次規劃許可的第 2 類地區內；申請人已履行先前獲批給許可的規劃許可附帶條件；相關政府部門在技術方面的關注可通過落實規劃許可附帶條件處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，亦可解決所關注的潛在環境滋擾問題。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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，必須時刻維修保養在申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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星期內(即在二零一八年二月二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

170. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/579 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1466 號(部分)、第 1467 號(部分)及第 1485 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/579 號)

簡介和提問部分

171. 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) 擬關設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請可能會鼓勵其他人

在提出申請前已在「農業」地帶的用地作同類改動，導致出現零碎發展。如要保護農地，此做法並不可取。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，城市規劃委員會共收到四份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、錦田環保觸覺及一名個別人士。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，規劃署認為擬議的發展可予容忍三年。擬議用途大致合「農業」地帶的規劃意向。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展，擬議發展與四周的土地用途亦非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但規劃署已建議在規劃許可加入相關附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。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。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；

- (l) 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)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

174. 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 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/580 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)及第 667 號(部分)臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/580 號)

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月十五日要求延期一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。

176. 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 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/751 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)作臨時露天存放待售冷藏車、保溫車廂、汽車製冷機組及冷藏車安裝及維修工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/751 號)

177. 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幢屋宇。

178. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

179. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交了進一步資料，以回應運輸署的意見。

180. 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，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/752 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
元崗村第 106 約的政府土地
闢設臨時建造業訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/752 號)

181. 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幢屋宇。

182. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

183. 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) 闢設臨時建造業訓練中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。該申請用途涉及使用現時空置的前元岡公立學校，該校舍於二零零九年關閉。地政總署元朗地政專員表示申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准該宗申請，不會妨礙該用地的長遠發展。鑑於申請用途規模細小，並考慮到其性質，預計不會對周邊地區造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會先前曾批准涉及在該地點展開申請用途的有關申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。然而，鑑於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘這宗申請獲得批准，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 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」)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，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五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，不得於星期六、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產生噪音的活動，例如鑽探或動土；
- (d) 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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況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三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年六月二十二日或之前)，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；
- (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)、(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；
- (j) 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)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。」

186. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/758 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
錦田第 109 約地段第 363 號 D 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/758 號)

187. 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幢屋宇。

188. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

189. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署認為建議的用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地點的長遠規劃意向。建議的用途與四周的土地用途並非不相協調。就性質和規

模而言，建議的用途對附近的住宅構築物／民居不大可能會造成重大的環境滋擾。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會予以撤銷，不再另行通知；
- (h) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。」

192. 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 58 至 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|--------------|---|
| A/YL-KTS/759 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第 113 約地段第 191 號 B 分段第 2 小分段及
第 192 號 E 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/YL-KTS/760 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第 113 約地段第 191 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) |
| A/YL-KTS/761 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆
第 113 約地段第 191 號 B 分段第 4 小分段及
第 191 號 C 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/759 至 761 號) |
-

193. 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幢屋宇。

194. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

195. 小組委員會備悉，這三宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

196. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃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) 擬在各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 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留。由於有一條人工改道河溪流經各申請地點的東面邊界，擬議發展可能須進行填土工程，而有關填土工程預期會對景觀造成負面影響。申請編號 A/YL-KTS/759 的擬建屋宇會直接影響一棵現有樹木，因此有必要砍伐該樹。其他相關的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，城市規劃委員會就每宗申請分別收到六份表示反對申請的公眾意見，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、環保觸覺和個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的小型屋宇發展不符

合「農業」地帶的規劃意向，而申請書亦沒有提出充分的規劃理據，以支持在該「農業」地帶進行擬議的小型屋宇發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有保留，因為擬議發展可能須進行填土工程，而有關填土工程預期會對景觀造成負面影響。雖然長遠而言，長莆和大窩「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付全部的小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇需求。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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。倘批准擬議發展，會令小型屋宇發展在「農業」地帶內進一步擴散。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

198. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。各宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「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，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。申請書並無充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 長莆和大窩的「鄉村式發展」地帶仍有主要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，把擬議小型屋宇發展集中在接近現有的村落內，會較為恰當。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/763 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 702 號 C 分段作臨時露天存放金屬及建築材料連附屬辦公室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-KTS/763 號)

199. 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幢屋宇。

200. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

201. 小組委員會備悉，有關地政總署元朗地政專員所提意見的兩頁替代頁(文件正文的第 7 及第 8 頁)已於會議前發送給委員。

簡介和提問部分

202. 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) 為批給作臨時露天存放金屬及建築材料連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所申請的用途可再予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有即時須予落實的發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途亦並非與周邊土地用途不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落第 3 類地區，而且先前曾獲批規劃許可。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，以及已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾。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後，規劃情況一直沒有重大改變，以及申請人已履行先前批給規劃許可所施加的全部附帶條件；而所申請的三年規劃許可有效期與先前批給規劃許可的有效期一樣。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

204. 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，由二零一八年一月三日起至二零二一年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 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；
- (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的現有園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年四月三日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年二月十四日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年七月三日或之前)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(即在二零一八年十月三日或之前)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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

205. 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 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/762 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦第 111 約地段第 208 號(部分)、第 209 號 D 分段、第 209 號 E 分段、第 209 號 F 分段、第 209 號 G 分段(部分)及第 209 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件
第 A/YL-PH/762 號)

206. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有一項物業。

207. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

208. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由個別人士提交的六份公眾意見書，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已經獲批或正在處理的小型屋宇建屋申請。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理所關注的擬議發展可能造成環境滋擾的問題和相關政府部門的技術規定。小組委員會曾批准涉及在申請地點部分範圍闢設臨時停車場的申請，以及申請地點附近一帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦相關。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，述明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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。」

211. 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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL PH/763 擬在劃為「鄉村式發展」及「農業」地帶的元朗八鄉梁屋村第 111 約地段第 1895 號(部分)及第 1913 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時建築材料倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件
第 A/YL-PH/763 號)

212. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉梁屋村擁有物業。

213. 委員備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

214. 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) 擬闢設的臨時建築材料倉庫，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。地政總署元朗地政專員告知，申請地點沒有已經獲批或正在處理的小型屋宇建屋申請，而漁農自然護理署署長對這宗申請亦沒有強烈反對意見。以臨時性質向這宗申請批給規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶長遠的規劃意向。擬議用途與四周的土地用途亦非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，亦可解決所關注的潛在環境滋擾問題及相關政府部門所關注的技術規定。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。

215. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

216. 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，為期三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

217. 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 64

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/231

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗
錦上路第 114 約地段第 1286 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/231 號)

218. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十二月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

219. 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 65

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/266 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗加州花園商業中心 1 樓 137 號鋪
關設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/266 號)

220. 秘書報告，申請地點位於米埔。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他與配偶在米埔加州花園共同擁有一間屋。

221. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

222. 小組委員會備悉，關於修訂規劃許可附帶條件的兩頁替代頁(主文件第 10 和 11 頁)已在會上呈交。

簡介和提問部分

223. 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) 關設學校(補習學校)；
- (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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。該補習學校位處現時加州花園的商業中心內，可向加州花園和附近區的居民提供教育服務。申請用途大致符合「住宅(丙類)」地

帶的規劃意向。規劃署亦認為申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 有關擬作補習學校用途的規定，因為申用途位於商業中心的 1 樓，而該大廈的同一層樓亦設有商業用途。申請涉及的學校規模細小，不會對四周環境造成任何重大的負面影響。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但指引訂明就學校用途提出的規劃申請(超過三層高的獨立建築物除外)可獲豁免進行生態影響評估。小組委員會之前曾批准在申請地點闢設學校用途的申請及申請地點附近的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

224. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

225. 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。規劃許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

226. 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 66、67、69 及 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/YL-NTM/350 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第104約地段第715號(部分)、第716號(部分)及第717號(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/350號)
- A/YL-NTM/351 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第104約地段第713號A分段及B分段(部分)、第714號(部分)、第715號(部分)及第716號(部分)作臨時露天存放建築材料用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/351號)
- A/YL-NTM/353 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第104約地段第716號(部分)、第717號(部分)、第718號(部分)、第719號(部分)及第720號(部分)闢設臨時金屬燒焊檢測中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/353號)
- A/YL-NTM/354 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「康樂」地帶的元朗牛潭尾第104約地段第721號A分段、第721號餘段(部分)及第730號作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及存放間用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/354號)
-

227. 小組委員會備悉，這四宗第 16 條申請都是建議把土地臨時用作與工業有關的用途，四宗申請的性質類似，而且申請地點互為毗鄰，均在同一「康樂」地帶內(其中一個申請地點主要位於毗鄰的「綜合發展區」地帶內)，因此同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

228. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/YL-NTM/350 的申請擬闢設的臨時汽車修理工場、編號 A/YL-NTM/351 的申請擬議的臨時露天存放建築材料用途、編號 A/YL-NTM/353 的申請擬闢設的臨時金屬燒焊檢測中心，以及編號 A/YL-NTM/354 的申請擬議的臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及存放間用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各相關文件第 10 段。運輸署署長不支持這四宗申請，因為車長超過 7 米的車輛被禁止由新潭路駛入牛潭尾路，而區內人士亦因長車造成噪音滋擾和交通擠塞而提出反對。該等與工業相關的擬議用途會涉及使用長車運送車輛或物料。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這四宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這四宗申請有保留，因為申請地點以前曾經長滿植物，但現時已經平整。批准這四宗申請會鼓勵其他人在提出申請前已在有關用地作出同類改動，並為該「康樂」地帶和「綜合發展區」地帶內的臨時露天貯物／工場用途的同類申請立下不良先例，導致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區寧靜的環境，以及令整體的鄉郊景觀質素下降；
- (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」)收到的公眾意見書包括：五份分別來自環保觸覺、一名毗連地段的土地擁有人及多名個別人士的公眾意見書，表示反對編號 A/YL-NTM/350 的申請；四份分別來自環保觸覺及多名個別人士的公眾意見書，表示反對編號 A/YL-NTM/351 的申請；三份分別來自一名毗連

地段的土地擁有人及多名個別人士的公眾意見書，表示反對編號 A/YL-NTM/353 的申請；以及三份來自多名個別人士的公眾意見書，表示反對編號 A/YL-NTM/354 的申請。主要的反對理由載於各相關文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這四宗申請。申請編號 A/YL-NTM/350、351 及 353 的申請地點，位於「康樂」地帶內，而在編號 A/YL-NTM/354 的申請中，有關用地大部分範圍位於「綜合發展區」地帶內，只有少部分位於「康樂」地帶。所有擬議用途並不符合有關土地用途的規劃意向，而且申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「康樂」地帶及「綜合發展區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可。相關政府部門(包括運輸署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這四宗申請有負面意見，而申請人亦沒有提交任何技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區造成負面影響。擬在該區作臨時露天貯物或維修工場用途的先前申請和同類申請均被拒絕。批准這四宗申請會為該「康樂」地帶及／或「綜合發展區」地帶內同類的申請立下不良先例，倘該些同類申請均獲得批准，累積影響所及，將會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。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。

229. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

230. 經商議後，小組委員會決定拒絕這四宗申請，理由如下：

申請編號 A/YL-NTM/350、351 及 353

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。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) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；政府部門對交通、環境及景觀有負面意見；以及擬議發展會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶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，將會導致該區整體的環境質素下降。」

申請編號 A/YL-NTM/354

- 「(a) 擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。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) 擬議發展不符合有關「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 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；政府部門對交通、環境及景觀有負面意見；以及擬議發展會對附近地區的交通、環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綜合發展區」地帶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，將會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 68

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/352 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 946 號(部分)及第 951 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車零件零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/352 號)

231. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二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，以回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

232. 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 71

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/513 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/513 號)

簡介和提問部分

233. 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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；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再予容忍三年。所申請的用途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，可獲從優考慮，又鄰近新田的跨境巴士總站和落馬洲管制站。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途亦與周邊主要為停車場、露天貯物場及車輛維修工場的土地用途並非不相協調。所申請的用途除了可滿足區內村民／居民的部分泊車需求之外，亦可滿足跨境旅客的部分泊

車需求。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批給上一次的許可以來，規劃情況一直沒有重大轉變；申請人已履行上一次規劃許可的所有規劃許可附帶條件，而所申請為期三期的規劃許可，亦與上一次的許可期相同。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見，因為只涉及繼續進行先前獲批准在申請地點進行的申請用途。小組委員會曾批准在同一「未決定用途」地帶內的先前及同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

234. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

235. 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，由二零一八年一月二十四日至二零二一年一月二十三日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，述明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現時連接落馬洲路的車輛進出通道；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十四日或之前)提交停車場平面圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十四日或之前)落實停車場平面圖，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一八年七月二十四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十月二十四日或之前)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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十四日或之前)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；

- (o) 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(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的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
- (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。」

236. 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 72

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/514 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3072 號、第 3073 號及第 3076 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/514 號)

簡介和提問部分

237. 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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期兩年；
- (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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載評估，規劃署認為有關的申請用途可予容忍兩年。雖然所申請的用途並不完全符合「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，已向申請地點內的地段批出五個建屋牌照，作小型屋宇發展。然而，相關土地擁有人不會在兩年內開始建造小型屋宇。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。所申請的用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。申請地點位於新田跨界巴士總站和落馬洲管制站附近。除可應付該區村民／居民的部分泊車需求外，所申請的用途亦可滿足跨境旅客的部分泊車需求。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點涉及在該地點繼續先前獲批准的申請用途。小組委員會曾批准在申請地點作該申請用途的先前申請和申請地點附近的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。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。

238. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

239. 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，有效期為兩年，至二零一九年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《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，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，停泊／存放在申請地點；
- (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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交停車場的平面圖，在申請地點入口後面劃設一個緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實該緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問，黃女士和唐女士於此時離席。]

[會議休會 5 分鐘。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 73

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/30 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗厦村短期租約
第 1869 號(部分)作臨時露天存放循環再造物料
(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/30 號)

241. 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。

242. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

243. 小組委員會備悉，有關地政總署元朗地政專員的意見及指引性質的條款(c)的兩頁替代頁(主文件第 5 頁及附錄 VI 第 1 頁)，已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

244. 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) 作臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場用途，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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。儘管申請用途並不符合「政府、機構或社區」、「住宅(第 3 類)」及「住宅(第 4 類)」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為期三年的臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，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，在這類地區內的申請會獲從優考慮。相關部門沒有提出負面意見，而過去三年並無涉及申請地點的環境投訴；

245. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

246. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至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) 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；
- (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現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年二月二日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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) 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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；

- (m) 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。」

247. 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 74

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/31 在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、第 1828 號(部分)、第 1843 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1848 號及第 1849 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放零件及汽車環保尿素(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/31 號)

248. 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，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在厦村擁有兩塊土地。

249. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

250. 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) 關設臨時貨倉存放零件及汽車環保尿素，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，沒有收到任何公眾意見書；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「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「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，以及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗在申請地點作為期三年有關臨時用途的申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實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。政府部門沒有負面意見，而過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。

251. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

252. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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) 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；
- (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三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)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現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(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；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(h) 或 (i) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

253. 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 75

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/342 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)
關設臨時公眾停車場(只限私家車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/342 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名屯門區議員，表示支持這宗申請，另一份則來自一名個別人士，表示反對這宗申請。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。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署屯門地政專員表示並沒有涉及申請地點的小型屋宇申請，而所申請的用途可提供泊車位以應付該區的有關需求。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。申請用途與四周主要為鄉村式發展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。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。由於上次批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察規劃許可附帶條件的履行情況。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。

255. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

256. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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，只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (c) 必須時刻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只准許《道路交通條例》及其附屬規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、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，落實已接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交經修訂的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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，落實經修訂的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)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。」

257. 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 76

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/343 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地藍地大街 57 號第 130 約
藍地地段第 4 號和毗連政府土地地下、
一樓及一樓以上天台(部分)
闢設臨時食肆(酒樓餐廳)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/343 號)

簡介和提問部分

258. 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) 關設臨時食肆(酒樓餐廳)，為期五年；
- (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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍五年。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署屯門地政專員認為，申請地點並沒有小型屋宇或重建申請，而且申請用途可提供食肆服務，滿足區內的需求。批給為期五年的臨時許可不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途亦不會與周圍的土地用途不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。該申請與城市規劃委員會規劃指引編號 15A「擬在鄉郊地區的『綠化地帶』內開設食肆」的規定並無抵觸，因為該建議不會對四周的交通、渠務、污水排放或消防安全構成不良影響。小組委員會之前曾批准在申請地點關設臨時食肆的申請及申請地點附近的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

259. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

260. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可雖屬臨時性質，有效期為五年，至二零二二年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時半至上午六時半在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)，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；
- (e) 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(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；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。」

261. 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 77

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/410 在劃為「農業」地帶的元朗塘頭埔村第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)及第 1740 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時倉庫存放汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/410A 號)

262. 小組委員會備悉，有關申請地點地址的替代頁(文件第 1 頁)已在會前發給各委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時倉庫存放汽車零件，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，因為在申請地點附近有易受影響住宅設施，預計會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點可能仍然適合用作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該「農業」地帶是作為「自然保育區」地帶與「露天貯物」地帶之間的緩衝，因此批准這宗申請很可能會立下不良先例，衍生更多其他與「農業」地帶不協調的同類用途。倘此等申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降，從而降低作為「自然保育區」地帶的緩衝作用。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三份公眾意見書，分別來自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，規劃署不支持申請用途。申請用途不符合「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。申請用途亦與附近的土地用途不相協調。倘同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。申請人未能證明擬議發展不會對附近

地區的環境及景觀造成不良影響。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。

264. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

265. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保留及保護良好農業用地／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) 申請人未能證明申請發展不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此等申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 78

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/415 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4219 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車零件零售店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-TT/415 號)

簡介和提問部分

266. 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) 擬作臨時商店及服務行業(汽車零件零售店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點原本種有一些樹木，但他發現現時只餘下一棵樹。對景觀造成負面影響。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兩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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示，申請地點並非元朗區議會同意須首要發展的用地，現時並無計劃把申請地點發展成休憩用地，因此，就這宗申請批給臨時規許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展，而擬議用途與四周的土地用途亦非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因此建議施加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議，以解決對景觀事宜的關注。至於負面的公眾意見，相關部門的意見和上述規劃評估亦相關。

267. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

268. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (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拆件、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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)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；
- (m) 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)、(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。」

269. 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 79

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/416 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1815 號臨時存放貨架、鏟車、工具及鐵器材料連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/416 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放貨架、鏟車、工具及鐵器材料連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，並預計會造成環境滋擾。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農業活動，而申請地點本身亦可作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請可能會立下不良先例，很可能會鼓勵人們在取得規劃許可前，進行同類的違例活動清理及平整有關地點。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四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及公眾人士。全部意見書均表示反對申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，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。目前這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案。這宗申請不應根據申請地點「已破壞」的狀況評估。申請用途與附近的土地用途並不協調。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘該些建議獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。申請地點有一部分先前涉及一宗申請，區內亦有涉及露天貯物或倉庫用途的同類申請。該些申請全部被拒絕。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

271. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

272. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保留及保護良好農業用地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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) 申請人未能證明申請發展不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 80

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/850 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
白沙村第 117 約地段第 720 號餘段、
第 740 號餘段、第 742 號餘段及第 743 號餘段
關設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/850A 號)

273. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，表示他目前與弘達公司有業務往來。

274. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能到席。

275. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、經修訂的排水影響評估和視覺影響評估的替代頁。

276. 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 81、82 及 84

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/851 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 961 號 C 分段(部分)
關設臨時貨倉存放傢俱連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/851A 號)

A/YL-TYST/865 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗
唐人新村第 117 約地段第 1937 號(部分)、
第 1945 號(部分)、第 1946 號(部分)、
第 1947 號(部分)、第 1948 號、
第 1954 號(部分)、第 1955 號、
第 1956 號(部分)及第 1957 號(部分)和
毗連政府土地關設臨時貨倉
存放家庭電器及傢俱(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/865 號)

A/YL-TYST/867 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 1167 號 A 分段餘段及
第 1172 號和毗連政府土地關設臨時貨倉
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/YL-TYST/867 號)

277. 小組委員會備悉，這三宗有關擬關設臨時貨倉的第 16 條申請性質相若，而三處申請地點位置相近，又坐落於同一「未決定用途」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

278. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在各個申請地點闢設臨時貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各份文件的第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對申請編號 A/YL-TYST/851；兩份由環保觸覺及一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對申請編號 A/YL-TYST/865；以及一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對申請編號 A/YL-TYST/867。主要的反對意見載於各份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據各份文件的第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在用作普通倉庫處所未能容納的露天貯物用途。儘管《元朗南房屋用地規劃及工程研究》正就該區的土地用途作出檢視，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長對這三宗申請不表反對。批給這三宗申請臨時規劃許可，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。儘管環保署署長不支持這三宗申請，但過去三年各個申請地點並無涉及查明屬實的環境投訴，以及已建議施加相關規劃許可附帶條件，以減少任何可能造成的環境滋擾。由於批給申請編號 A/YL-TYST/851 的規劃許可因有關申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。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。

279. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

280. 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，批准這三宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止。每項規劃許可須附加下列條件：

申請編號 A/YL-TYST/851

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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包裝、修理或保養活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交經修訂的消防裝置建議，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六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)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) 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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。」

申請編號 A/YL-TYST/865

- 「(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修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交經修訂的美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 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)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在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。」

申請編號 A/YL-TYST/867

- 「(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修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (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圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

281. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意各份文件的附錄V所載的指引性質的條款。

議程項目 83

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/866 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1354 號餘段及毗連政府土地
關設臨時社會福利設施(社會服務中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/866 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時社會福利設施(社會服務中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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個別人士提交的公眾意見書，就這宗申請提出意見。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(乙類)1」地帶的規劃意向，但《空置校舍用地檢討》建議把申請地點作住宅用途，而且申請地點並無已知的住宅發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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。

283. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

284. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)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；

- (h) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘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。」

285. 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 85

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/868 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1343 號(部分)、第 1344 號(部分)、第 1345 號(部分)、第 1349 號(部分)、第 1351 號(部分)、第 1353 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/868 號)

簡介和提問部分

286. 高級城市規劃師／屯門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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料，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。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，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到任何公眾意見書；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。擬議用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，有關意向大致是作露天貯物用途。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正檢討該區的用途，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴，而且已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕可能造成的環境滋擾。

287. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

288. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)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) 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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

289. 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 86

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/869 擬在劃為「工業(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1117 號 A 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/869 號)

簡介和提問部分

290. 高級城市規劃師／屯門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。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，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點的土地已平整並建有一個加高的地台，對現有景

觀資源已造成重大負面影響。除已完成的土地平整對環境造成干擾外，未知對四周的自然棲息地會否有其他潛在或進一步的影響。批准這宗申請或會立下不良先例。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個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書，主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。擬議用途位於「工業(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶。雖然申請地點有部分在發展藍圖上劃作鄰舍休憩用地，但康樂及文化事務署署長表示目前並無計劃要把有關用地發展為公共休憩地方。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正檢討該區的用途，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，但申請地點位於擬作發展用途的「工業(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶內。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴，而且已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減輕可能造成的環境滋擾。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。

291. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

292. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 16 公噸的車輛(包括貨櫃車拖架／拖頭)，停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年九月二十二日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年九月二十二日或之前)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

293. 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 87

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/240 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 115 約
南邊圍地段第 239 號毗連的政府土地
關設臨時學校(戶外活動空間)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/240 號)

簡介和提問部分

294. 高級城市規劃師／屯門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) 擬關設的臨時學校(戶外活動空間)，為期六年；
- (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，城市規劃委員會收到兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自南邊圍村和南溪福德堂的村代表。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，規劃署認為該擬議用途可予容忍六年。雖然擬議用途不符合「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申請地點目前並無已批准或正處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。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。

295. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

296. 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，有效期為六年，至二零二三年十二月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實已接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)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落實的排水設施；
- (d) 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(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

297. 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／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、黃女士及區先生此時離席。]

議程項目 88

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/558-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗錦田第 104 約
地段第 3513 號(部分)、第 3841 號 B 分段、
第 3842 號 A 分段、第 3843 號 A 分段、
第 3847 號 A 分段(部分)、第 3874 號、
第 3875 號、第 3876 號、第 3877 號、
第 3878 號(部分)及第 3884 號(部分)和
毗連政府土地

298. 秘書報告，有關申請於二零一七年六月九日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(j)項的限期為二零一七年十二月九日。城市規劃委員會於二零一七年十二月八日(即在履行規劃許可附帶條件(j)項的指定期限屆滿前最後一個工作天)，才接獲一宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(j)項的期限延長兩個月，至二零一八年二月九日止。建議不考慮有關申請，因為履行規劃許可附帶條件(j)項的限期已於二零一七年十二月十日屆滿，而批給有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

299. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在考慮有關申請時，相關的規劃許可已不再生效。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/543-3 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗錦田大江埔第 110 約
地段第 1 號 C 分段、第 1 號 D 分段及
第 1 號 E 分段

300. 秘書報告，有關申請於二零一六年十二月二十三日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)及(i)項的履行限期為二零一七年十二月二十三日。城市規劃委員會於二零一七年十二月十一日(即在履行規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)及(i)項的指定期限屆滿前十個工作天)，才接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)及(i)項的期限延長三個月，至二零一八年三月二十三日止。由於在申請人履行規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)及(i)項的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請，因此建議不予以考慮。

301. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是在申請人履行上述規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請。

(iii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/ST/921-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
 所涉地點位於沙田成運路 25 至 27 號
 成全工業大廈 10 樓 8 室

302. 秘書報告，有關申請於二零一七年六月二十三日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(a)項的限期為二零一七年十二月二十三日。城市規劃委員會於二零一七年十二月十三日(即在履行規劃許可附帶條件(a)項的指定期限屆滿前少於十個工作天)，才接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(a)項的期限延長三個月，至二零一八年三月二十三日止。由於小組委員會在申請人履行規劃許可附帶條件(a)項的指定期限屆滿前，沒有足夠時間處理這宗申請，因此建議不予以考慮。

303. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是在申請人履行上述規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請。

304. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。