

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年五月四日下午二時三十分舉行的
第 602 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

余偉業先生

運輸署總工程師／新界東
何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會(署任)
靳嘉燕女士

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
薛慶裕先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年四月二十日 第 601 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一八年四月二十日第 601 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。

[張國傑先生於此時到席。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/285 擬在劃為「綠化地帶」的西貢較剪屋第 247 約地段第 818 號興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/285 號)

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/286 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢大藍湖毗連第 247 約地段第 714 號的政府土地進行挖土工程，以配合斜坡穩定(安裝泥釘)工程，從而重建一幢准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/286 號)

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/18 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「綠化地帶」的西貢康健路第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇及略為放寬地積比率限制(由 0.75 倍放寬至 0.756 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/18A 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月二十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，以回應政府部門提出的意見。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，包括對意見的回應。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席。]

[黃傳輝先生此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/53 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢井欄樹毗連第 253 約地段第 1143 號的政府土地關設臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/53 號)

9. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件英文版第 4 頁)，已在會上呈閱。

簡介和提問部分

10. 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) 擬關設的臨時私人花園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由一名個別人士提交的一份公眾意見書，對於以政府土地作私人花園用途表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。地政總署西貢地政專員告知，申請地點沒有涉及興建小型屋宇的申請，以及倘有需要，可終止現有的私人花園短期租約以作小型屋宇發展。運輸署署長告知，該顯示為「道路」的地方不涉及已規劃的道路改善工程。鑑於上述情況，雖然擬議用途不符合「鄉村式

發展」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，但對這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會窒礙日後的道路改善工程。現有的私人花園與周邊地區的用途（申請地點的南面及東面為村屋）並非不相協調。井欄樹的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚待處理的 47 宗興建小型屋宇申請涉及申請地點為期三年的臨時私人花園用途，先前在二零一五年三月二十七日獲小組委員會批准。現時的建議與同一名申請人先前提交並獲批准的計劃相同。自上次申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 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，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (b) 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)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；以及
- (c) 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。」

13. 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／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

沙田、大埔及北區

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

[郭烈東先生此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-YSO/6 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔榕樹澳村第 204 約的政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-YSO/6 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長對這宗申請有保留，因為申請地點部分有茂密植被覆蓋，而生長在政府土地上的土生樹木會受到影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為擬議發展會對現有的景觀資源造成負面的影

響，無可避免地會涉及地盤平整工程及／或斜坡工程；擬議發展對毗鄰的樹木及植被造成的負面影響亦未能確定。批准這宗申請會對侵佔「綠化地帶」用地的同類發展立下不良先例。批准這些同類申請的累積影響，會令區內的景觀質素下降。土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天然山坡下面，須按警戒準則的要求進行天然山坡風險研究，除非申請人準備進行天然山坡風險研究，並提供適當的緩解措施。申請人並無提交岩土規劃檢討報告以支持這宗申請，也沒有評估擬議發展的土力可行性。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡可能集中在「鄉村式發展」地帶內，但認為擬議發展只涉及一幢屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到四份公眾意見書，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、創建香港及一名個別人士，均反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」內的規劃意向；按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。這宗申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向。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」)，儘管擬議小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍在榕樹澳村的「鄉村範圍」內，在鄉村式發展地帶內可用的土地不足以全面應付日後的小型屋宇需求，但卻能應付 20 宗尚待處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。這宗申請不符合臨時準則，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的景觀及岩土工程影響。擬議的發展不符合城市

規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)，因為會涉及清除現有的天然植被，以及影響現有的天然景觀及對斜坡的穩定性造成負面影響。批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會令該區的自然環境和景觀質素下降。有四宗涉及申請地點附近同一「綠化地帶」的同類申請都被小組委員會以相若的考慮因素為由而拒絕。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和岩土工程方面造成負面影響；
- (c) 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，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻及對斜坡的穩固造成負面影響；
- (d) 榕樹澳村的「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) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令區內的天然環境和景觀質素普遍下降。」

[伍穎梅女士於此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/545 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑圍頭村
第 7 約地段第 1891 號及增批部分興建八幢屋宇
(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/545 號)

簡介和提問部分

17. 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) 擬建八幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且設有供水和通道等農業基礎設施。整體來說，運輸署署長對這宗申請有保留，並認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；不過，這宗申請只涉及集中在一處地方興建一些屋宇，故運輸署署長認為可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請地點內目前種有 16 棵常見樹木，卻沒有任何具體措施保留現有的樹木，而申請人建議砍伐大部分樹木以騰出空間進行擬議發展。因此，批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類發展立下不良先例。環境保護署

署長(下稱「環保署署長」)表示，雖然預計擬議發展不會造成無法克服的交通噪音影響，但申請人所提交文件內的資料未能證明擬議發展符合《香港規劃標準與準則》的相關噪音標準。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七份分別由原居民代表、圍頭村居民和個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請或就申請提出關注事宜。主要的反對理由和意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與周邊地區的鄉郊特色並非不相協調，而且不違反契約條件。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但考慮到申請地點擁有建屋權，這宗申請或可從寬考慮。擬議發展位於集水區內，但渠務署總工程師／新界北表示，申請地點位於可接駁至現有排污系統的地區附近。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長的關注，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議，另建議加入關於噪音緩解措施的指引性質的條款。至於就「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」(下稱「臨時準則」)而言，每幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於圍頭村的「鄉村範圍」內，先前曾有作相同用途的申請獲小組委員會批准，而規劃情況自上次批出許可以來沒有重大改變。因此，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的意見，上述政府部門的意見及規劃評估適用，而圍頭村村民有關風水的反對意見亦已備悉。

18. 一名委員詢問建屋權的詳情，以及漁護署署長不反對先前申請的理由。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應表示，申請地點涉及新批租契，容許作住宅發展，其最大建築面積不得超過 25%，最高建築物高度則限為 25 尺(7.62 米)。至於漁護署署長的意見，如申請地點具復耕潛力，署長一

般會提出負面意見。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，這宗申請符合契約規定。

19. 在回應另一名委員詢問有關保護樹木的規劃許可附帶條件詳情時，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士解釋，申請人須在落實經同意的建議前提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長的要求。

20. 關於委員對公眾意見書所提及風水區的提問，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士解釋，相關風水區有別於風水林。風水區的範圍是根據相關政府部門所提供的資料設定，但並無關於該區功能的資料。政府部門沒有收到關於這宗申請的風水區的負面意見。

商議部分

21. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應主席的提問說，倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人或須就落實有關發展向地政總署提交相關文件。

22. 一名委員同意，由於申請地點有建屋權，或可從寬考慮，但申請人須跟進規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度提出的意見，並回應對風水的關注。委員備悉，已建議加入關於保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件，倘這宗申請獲得批准，會把規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見轉達申請人。

23. 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二零二二年五月四日止；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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(c) 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

(d) 確保集水區不會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。」

24. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/546 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 545 號 B 分段及第 546 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/546 號)

簡介和提問部分

25. 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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外，而且位處集水區，短期內不會有公眾污水收集系統可供擬議小型屋宇使用。在公眾污水收集系統內利用化糞池及滲水系統處理污水的建議屬不可接受。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為該地點位於上段間接集水區內，而計劃為元嶺村鋪設的污水渠目前並無施工時間表。整

個來說，運輸署署長對這宗申請有保留，並認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內；不過，這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇，故運輸署署長認為可予容忍。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。香港鐵路有限公司對鐵路營運噪音提出關注，其他個別人士反對有關申請。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，規劃署並不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展並不符合「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」），擬議小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍村的「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後的所有小型屋宇需求，但仍能應付尚未處理的 128 宗小型屋宇申請。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。小組委員會於二零零零年十一月二十四日首次頒布臨時準則之前曾批准兩宗先前的申請，但先前申請的規劃情況與現時這宗申請有所不同。小組委員會曾考慮 94 宗關於同一「農業」地帶內的同類申請，並拒絕了 26 宗申請。當中，小組委員會於二零一七年拒絕五宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供小型屋宇發展，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內發展會較為恰當。這些申請的情況與現在這宗申請的情況相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應委員的提問說，文件的圖 A-2a 上的藍線代表於二零一零年十月二十九日在憲報取消的公共污水收集系統走線，而先前的兩宗申請是由不同的申請人提交。就一名委員的提問，秘書表示提

交規劃申請的申請人不須為現時的土地擁有人，但須遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。

[張孝威先生於此時離席]

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合與「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。現時的申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「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，而在土地運用和基礎設施及服務方較具經濟效益，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。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/115 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢十四鄉澳頭第 163 約的政府土地闢設私人工程項目的公用設施裝置(電纜)，以及進行填土和挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/115 號)

簡介和提問部分

28. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，金城營造有限公司(下稱「金城公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 中電公司的可持續發展總監；

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來，
以及目前與金城公司有業務往來。

29. 小組委員會備悉吳芷茵博士因事未能出席會議。此外，由於廖凌康先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

30. 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) 擬闢設私人工程項目的公用設施裝置(電纜)，以及進行填土和挖土工程；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 8 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人須闢設擬議的地下電纜和相關工程，以便向獲發政府土地牌照(編號 T19359)以供闢設臨時構築物和進行種植的地區提供電力。雖然周邊地區主要為林地和村屋，但預期

不會因擬議的裝置工程而對現有的景觀資源造成重大影響。從園境規劃和自然保育的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長均對這宗申請不表反對／沒有意見。鑑於擬議發展的規模細小，預計不會對周邊地區的生態、環境、岩土、排水和交通方面造成負面影響。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年五月四日止；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。

33. 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 11 至 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/943 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 A 座 4 樓 4A 號工場連洗手間作臨時辦公室(用作總部或後勤辦公室運作)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/ST/943 至 945 號)

A/ST/944 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 B 座 4 樓 15 號工場連洗手間作臨時辦公室(用作總部或後勤辦公室運作)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/ST/943 至 945 號)

A/ST/945 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 A 座 4 樓 4B 號工場連洗手間作臨時辦公室(用作總部或後勤辦公室運作)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/ST/943 至 945 號)

A/ST/946 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 C 座 4 樓 18 及 19 號工場連洗手間作臨時辦公室(用作總部或後勤辦公室運作)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/ST/946 號)

34. 小組委員會備悉，這四宗申請性質相似，在同一「工業」地帶，以及申請處所位於同一幢工業中心。小組委員會同意這四宗申請應一併考慮。

簡介和提問部分

35. 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) 為批給在每個申請處所作臨時辦公室(用作總部或後勤辦公室運作)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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名個別人士就每宗申請所提交的相同意見書。該提意見人關注一些公司或會利用其辦公室作起卸貨物用途，因而或會對區內的交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對以臨時性質批准這宗為期三年的申請。這四宗續期申請旨在延續在有關處所的現有辦公室用途，有關用途按申請編號 A/ST/874 至 877 在有附帶條件下獲批給臨時性質的規劃許可，為期三年，至二零一八年七月三日止。就用途和處所的面積方面，目前這四宗申請均與先前獲批的申請相同。自批給先前的臨時許可後，規劃情況沒有重大改變。申請人所要求的三年許可期，並非較原先的臨時許可有效期為長，故屬合理，因為可讓小組委員會監察區內的工業樓面空間的供求情況。規劃署認為，擬議續期申請符合「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。「辦公室」用途與有關工業樓宇及其附近地方的工業和工業相關用途，並非不相協調，因為在該等工業樓宇及其附近地方，已經有辦公室和商店及服務行業用途。這四宗申請亦大致上符合「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 所訂的相關考慮因素，包括消防安全和交通方面的因素。小組委員會亦曾以臨時性質批准作辦公室用途的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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，由二零一八年七月四日至二零二一年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月四日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人，留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/943 至 945 號附錄 VI(就申請編號 A/ST/943 至 945)和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/946 號附錄 V(就申請編號 A/ST/946)分別所載的指引性質的條款。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/947

在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田上禾輦村 169 號闢設靈灰安置所及附屬設施 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/947 號)

39. 秘書報告，這宗申請擬闢設靈灰安置所，而容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 私營骨灰安置所發牌委員會成員；
(副主席)

符展成先生 — 私營骨灰安置所上訴委員會成員；
以及

張國傑先生 — 其公司目前與容亨達公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而張孝威先生已離席。小組委員會亦同意符展成先生和張國傑先生可留在席上，因為符先生所涉及的利益屬間接性質，而張先生則沒有參與這宗申請。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十八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。

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/166 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶、顯示為「道路」的
地方及「政府、機構或社區」地帶的上水
虎地坳第 52 約地段第 147 號
臨時露天存放回收物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/166E 號)

簡介和提問部分

43. 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) 擬臨時露天存放回收物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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，一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而其餘的公眾意見書由另一名北區區議員提交，對同類設施令交通需求日增而導致北區交通擠塞的情況表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所界定的第 1 類地區內。雖然露天存放回收物料的用途不完全符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，但該用途與周邊的貨倉、露天貯物用途和工場用途並非不相協調。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實古洞北及粉嶺北新發展區發展項目的擬議道路工程。為回應環保署署長對這宗申請的臨時用途可能產生環境滋擾的關注，建議施加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間，並禁止在申請地點進行車輛修理、拆件或工場活動。小組委員會曾批准六宗先前的申請，在申請地點作臨時露天存放貨柜／拖架或公眾停車場的用途。自這些申請獲批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。至於申請地點附近的六宗同類申請，小組委員會亦已批准其中五宗申請。目前這宗申請的情況與這些獲批的同類申請相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

4.4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的全部現有樹木；
- (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六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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星期內(即在二零一八年六月十五日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，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；以及
- (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。」

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/121

在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗大隴坑村第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/121C 號)

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年四月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應規劃署進一步提出的意見。這是申請人第四次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括交通影響評估報告中的最新交通容量評估表，以及新的美化環境建議，以回應政府部門所提出的意見。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予合共八個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/130 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1580 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/NE-PK/130 及 131 號)

A/NE-PK/131 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 D 分段及第 1593 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-PK/130 及 131 號)

49. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，而且兩個申請地點均位於同一「農業」地帶內，位置十分接近，故同意可一併考慮。

簡介和提問部分

50. 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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (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。從農業角度而言，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，認為擬議發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於擬議發展只涉及興建兩幢小型屋宇，故可予容忍。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三份公眾意見書。一名北區區議員對兩宗申請表示支持，一名個別人士則表示反對，而上水區鄉事委員會主席對兩宗申請沒有意見。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但關於「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都是有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的 100 宗小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求。兩個申請地點非常接近雞嶺村現有的鄉村中心區，而附近一帶亦有小型屋宇申請獲得批准。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調，預料不會對景觀造成重大的不良影響。兩個申請地點涉及先前於二零一四年五月及六月獲小組委員會批准作小型屋宇發展的申

請。在二零零一年六月至二零一七年九月期間，小組委員會曾批准在申請地點附近同一「農業」地帶內的同類申請。自這些同類申請獲小組委員會批准以來，規劃情況一直沒有重大改變。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估適用。

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應兩位委員的提問時表示，與先前幾宗申請相比，申請地點的土地擁有權有所改變，而申請人聲稱他們是上水村的原居村民。

商議部分

52. 委員備悉，兩宗先前獲批的申請分別將於二零一八年五月和六月停止生效。這兩宗規劃申請必須先獲得小組委員會批准，申請人才可向地政總署申請興建小型屋宇。

53. 一名委員備悉，區內有很多小型屋宇發展聚集興建。政府應留意出售興建小型屋宇權的可能性。不過，小組委員會備悉，地政總署在審閱小型屋宇申請時會繼續審慎查核申請人的身分。

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交的申請內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可的有效期均至二零二二年五月四日止；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。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而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。」

55. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，留意文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/564 在劃為「農業」地帶的北區坪輦
坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及
第 966 號餘段臨時露天存放廢紙、塑膠廢料及
廢鐵罐作回收用途，以及闢設回收工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/564D 號)

簡介和提問部分

56. 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) 露天存放廢紙、塑膠廢料及廢鐵罐作回收用途，以及闢設回收工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住宅構築物，而且在二零一七年有一宗涉及噪音方面並查明屬實的環境投訴。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。據民政事務總署北區民政事務專員所轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、鳳凰湖的原居村民代表及居民代表反對這宗申請，他們認為工場會造成噪音和臭味，影響附近的居民。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 10 份公眾意見書，當中一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，一名個別人士表示反對這宗申請，而餘下的意見書來自

另一名個別人士，查詢這宗申請的背景資料。主要的反對理由／意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點位於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 2 類地區內。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點已鋪築硬地面，先前曾獲批給作同類露天貯物用途的許可。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請的臨時露天貯物用途與周邊的土地用途並非不相協調，預計有關發展不會對景觀造成重大的負面影響。這宗申請大致上符合規劃指引編號 13E，因為部分申請地點先前曾獲批給作同類用途的許可，各政府部門對這宗申請亦沒有很大的負面意見。相關政府部門對技術方面的關注事宜／區內居民對這宗申請提出的反對意見，可藉訂明相關的規劃許可附帶條件來處理。小組委員會曾批准申請地點附近的同類申請，而現時這宗申請的規劃情況與該等已獲批准的個案相似。由於上次批給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，以便密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員的提問說，由於申請地點附近有活躍的農業活動，漁護署署長認為申請地點雖已平整，但仍具復耕潛力。

商議部分

58. 為回應一名委員的提問，主席請秘書向委員簡述「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的規劃指引編號 13E 所訂明的四類土地。主席補充說，待當局有更多有關棕地作業及規定的資料，便會檢討有關指引，以顧及已影響一些棕地的新發展區的最新發展建議。

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時三十分至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月十五日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十一月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。」

60. 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 21 至 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/587 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪輦隔田第77約地段第310號H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/587至589號)

A/NE-TKL/588 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪輦隔田第77約地段第310號I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/587至589號)

A/NE-TKL/589 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦隔田第77約地段第310號G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/587至589號)

61. 小組委員會備悉，這三宗申請性質相似，位於同一「農業」／「鄉村式發展」地帶內，三個申請地點十分接近。小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢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) 這三宗申請的背景；
- (b) 擬分別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V。漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這三宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內，但認為這三宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。環境保護署署長不支持這三宗申請，因為申請地點位於劃為「工業(丁類)」地帶的地方東面約60米，而該「工業(丁類)」地帶部分地方現時有車輛維修工場及貨倉，因此可能出現工業與住宅為鄰所產生的問題。關於擬建小型屋宇的污水排放，申請人建議接駁污水渠以排放擬建小型屋宇的污水，但並無提供詳細

資料及證明有關排污建議可行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有些保留，因為擬議的排污駁引設施走線會觸及政府土地上一排樹木的樹木保護區。相關的挖土和壕坑挖掘工程會破壞樹根，損害樹木的健康／穩定性，並可能會造成危及公眾安全的樹木風險。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，城市規劃委員會就這三宗申請各收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這三宗申請。嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士則表示反對這三宗申請。上水區鄉事委員會主席表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。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% 在坪輦隔田的「鄉村範圍」內。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付未來的小型屋宇需求，但可應付 53 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。此外，擬議發展並不符合「臨時準則」，因為擬議發展的環境會受到附近「工業(丁類)」地帶內工業用途的影響。三個申請地點涉及兩宗先前分別在二零一零年及二零一五年被小組委員會拒絕的小型屋宇發展申請。自先前該兩宗申請被拒絕以來，規劃環境沒有重大改變。在「農業」地帶內鄰近申請地點的地方有同類申請被小組委員會拒絕，而現時這三宗申請的情況與被拒絕的申請相近。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，理由均是：

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展的環境會受到附近「工業(丁類)」地帶內工業用途的影響。申請人未能在申請書內證明可以緩解工業與住宅為鄰可能產生的問題；
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對附近地區的排污造成不良影響；以及
- (d) 坪輦村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/8 在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的北區打鼓嶺松園下第 78 約地段第 388 號 A 分段、第 388 號 B 分段、第 388 號餘段(部分)及第 390 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時職員停車場及

公共工程地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/8C 號)

簡介和提問部分

65. 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) 關設的臨時職員停車場及公共工程地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在提交申請前申請地點的植物已被砍伐。倘這些零碎的臨時用途都獲得批准，累積影響所及，不但會與日後的鄉村式發展不相協調，還會令「鄉村式發展」地帶的景觀特色及居住環境質素下降。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九份公眾意見書。其中五份意見書由一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及一名個別人士提交，對這宗申請表示支持／沒有意見。其餘四份公眾意見書包括一封由松園下村代表委員會主席及松園下村原居民代表聯合提交的信函，以及由一名當地村民及兩名個別人士提交的意見書，對這宗申請提出反對／表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍一年，而非所申請的三年。雖然有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，批准這宗申請不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請地點被多個政府基建工程(包括

蓮塘／香園圍口岸工程和蓮麻坑路擴闊工程)的工地所包圍。因此，有關的臨時發展與周圍環境並非完全不相協調。為了回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的關注，申請人在所提交的申請書內夾附了一份美化環境建議。該建議旨在盡量減少有關的臨時職員停車場及地盤辦公室對視覺和景觀所造成的影響。此外，亦會施加一項有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。建築署支持這宗申請，並認同有關建築地盤外需要有工地。由於申請地點位於蓮塘／香園圍口岸地盤附近，故在物流、施工計劃及施工活動方面會對該口岸工程有幫助。據建築署表示，蓮塘／香園圍口岸工程預計在二零一八年年底完成。申請人亦已確定不大可能會在蓮塘／香園圍口岸工程完成後就這項臨時規劃許可申請續期。因此，倘批准這宗申請，建議批給較短的一年規劃許可有效期，以便可靈活配合有關的施工時間表。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 主席回應一名委員的詢問時表示，根據文件的內容，申請地點現正用作申請的用途，並涉及一宗執管個案。雖然蓮塘／香園圍口岸工程項目預計在二零一八年年底啟用，一名委員指整個工程需時或較原定時間為長，而且建築工程的保養責任期一般為期一年或以上。因此，可考慮按申請人所申請的期限，向這宗申請批給較長的規劃許可有效期。另一名委員表示同意，並補充說，由於所申請的用途與周邊地區並非不相協調，故批給較長的規劃許可有效期屬於可以接受。

68. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上七時三十分在申請地點作業；
- (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／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(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處張貼告示，說明在規劃許可有效期內，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，或貨櫃車拖架／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，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實行人管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；

- (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(即在二零一九年二月四日或之前)，闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月四日或之前)，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；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

69. 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／沙田、大埔及北區楊倩女士、陳卓玲女士、劉振謙先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、陳女士、劉先生及馮先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/266 擬在劃為「綠化地帶」的上水
松柏塢第 92 約地段第 1543A 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/266 至 267 號)

A/FSS/267 擬在劃為「綠化地帶」的上水
松柏塢第 92 約地段第 1543A 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/266 至 267 號)

70. 小組委員會備悉這兩宗申請都是在同一「綠化地帶」內，而且性質相似，兩個申請地點互為毗鄰，故小組委員會同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 10 段和附錄 VI。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為擬議的發展可能造成零碎發展，亦會令「綠化地帶」內更多天然植物被移除。雖然毗鄰申請地點的小型屋宇申請獲得批准，但這些申請累積影響所及，會使綠化地帶的環境質素逐步下降，而且無法逆轉。運輸署署長對這兩宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，因為有關發展對交通造成的累積負面影響可以很大，但他認為申請只涉及興建兩幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這兩宗申請，但嘉道理農場暨植物園公司和一名公眾人士表示反對，另一名北區區議員則表示沒有意見。主要的反對理由及意見載於文件第 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。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。根據「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(規劃指引編號 10)，城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力的規劃理據支持。這兩宗申請的情況並非特殊，亦無具備有力的規劃理據支持。「鄉村式發

展」地帶內可供發展的土地不足以完全滿足未來的小型屋宇需求，但可以應付尚未處理的 60 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的發展可能造成零碎發展，使「綠化地帶」內更多天然植物被移除。小組委員會曾基於相若的考慮拒絕申請地點附近「綠化地帶」內的四宗同類申請。在二零一零至二零一五年期間，有兩宗先前的申請遭小組委員會拒絕，但有 14 宗同類申請獲小組委員會批准。不過，自上次同類申請獲批准後，該區的規劃情況出現重大改變，因為松柏塢的可供發展用地已足以應付現有規劃申請下尚未處理的小型屋宇申請需求。倘批准這兩宗申請，會令小型屋宇發展進一步在「綠化地帶」內擴散。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生在回覆主席的查詢時表示，先前的同類申請和目前這兩宗申請的主要不同之處，在於松柏塢的可供發展土地先前不足以應付尚未處理的小型屋宇申請需求，但目前可供發展的土地卻足夠，因為二零一五年時尚未處理的小型屋宇申請數目為 90 宗，而相比之下現時尚未處理的申請數目則有 60 宗。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生在回應一名委員的提問時表示，除所述尚未處理的申請外，經檢討後，估計可供發展小型屋宇的土地由二零一五年的 1.8 公頃輕微調整至二零一八年的 1.975 公頃。

商議部分

73. 一名委員詢問，若要求申請人在遠離客家圍的地方興建擬議小型屋宇是否更為恰當。主席表示，客家圍的土地範圍屬「鄉村式發展」地帶，小型屋宇發展是經常准許的。小組委員會近年已採取審慎的態度考慮小型屋宇申請，認為把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶的範圍內會較為合適，因為這樣可使發展模式更具條理。鑑於「鄉村式發展」地帶內可供發

展的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請數目，拒絕這兩宗申請會符合以上做法。

74. 一名委員認為，有關「綠化地帶」可作為松柏塢與粉嶺公路之間的緩衝區。容許發展該地帶會違反此「綠化地帶」的原有規劃意向。另外，倘把附近「綜合發展區」地帶的日後發展考慮在內，發揮緩衝作用的「綠化地帶」就更見重要。該委員認為應保留相關的「綠化地帶」。

75. 主席回答一名委員的提問時表示，雖然小組委員會曾批准在同一「綠化地帶」內的多宗小型屋宇申請，但向地政總署提出小型屋宇發展的申請不多，因此該「綠化地帶」得以完整保留，並可繼續發揮其功能。委員普遍認為由於尚未處理的小型屋宇申請數目下降，規劃情況有所改變，而且小組委員會近年在考慮小型屋宇申請時態度審慎。委員亦同意，參考在土地上實際進行的小型屋宇數目較只考慮規劃許可的申請數目，更能反映小型屋宇的實際需求。一名委員亦認為，公眾近年對保護「綠化地帶」的期望日益提高，因此不支持在缺乏有力理據的情況下批准在「綠化地帶」內進行發展。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。拒絕這兩宗申請的理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為並沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持這兩宗申請；
- (c) 松柏塢的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和

服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近會較為合適；以及

- (d) 批准這兩宗申請會為有關「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的景觀質素會下降。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/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/567B 號)

77. 秘書報告，這宗申請由 **Delight World Limited** 提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)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」)、毅達集團有限公司(下稱「毅達公司」)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四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與長實公司、康冠偉公司、英環公司和雅博奧頓公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與長實公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與毅達公司有業務往來。

78. 小組委員會同意，由於符展成先生涉及直接利益，應請他暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

[符展成先生於此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的分層住宅；
- (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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議發展的第 1 座會沿申請地點西面形成一道牆，申請人應研究分拆該建築物的長度和規模，以改善該處整體的視覺和通風效果。此外，該幾座建築物的布局和設計會形成拙劣的外觀。就景觀而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的發展旁邊是「自然保育區(1)」地帶，現有計劃的園景美化帶會受行車斜路干擾，宜在沿申請地點與「自然保育區(1)」地帶的交接邊界栽種一系列延續的樹木作緩衝帶。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，通往地庫停車場的行車斜路極接近濕地。申請人應採取有效的管制／緩解措施，盡量減低／緩減對濕地的影響。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。一名個別人士支持這宗申請，而錦田鄉事委員會及水頭村的原居村民代表則表示反對這宗申請。香港鐵路有限公司關注這宗申請，而另一名個別人士則就擬議的發展提出意見。主要的反對理由及意見載於文件第 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。擬議的分層住宅發展項目符合「住宅(戊類)1」地帶發展住宅的規劃意向，亦符合此地帶的發展限制。擬議的住宅發展與周邊地方的鄉郊環境並非不協調。申請人建議沿毗連濕地的西面邊界闢設一條栽種樹木的園景美化帶，並會在施工階段採取措施以盡量減低對濕地的影響。漁護署署長所關注的事宜，可藉着加入相關的規劃許可附帶條件處理，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，亦可藉着施加有關提交並落實保護樹木和美化環境建議的規劃許可附帶條件來解決。把上一宗獲批准的申請與現在這宗申請作比較，兩宗擬作住宅發展的申請都沒有超出分區計劃大綱圖所訂的地積比率 0.8 倍和建築物高度 7 層(地庫除外)的限制，而且同樣不超過 40% 的上蓋面積也一樣。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

80. 一名委員就漁護署署長的意見提問。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士澄清，漁護署署長要求闢設分隔濕地的緩衝區就是申請人所提交申請書上劃出的地方。在規劃許可加入闢設緩衝區的附帶條件，用意是讓漁護署署長在詳細設計階段審視詳細的建議。該委員認為，由於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指擬議的行車斜路會阻礙緩衝區的闢設，這次關注事宜或未能藉着加入同一附帶條件來解決。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，申請人表示行車斜路會設綠化上蓋，惟詳細設計待定。在申請人履行相關的規劃許可附帶條件時，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境會在詳細設計階段進一步審視有關建議。

81. 一名委員詢問，是否已建議加入規管建築物設計的規劃許可附帶條件，因為規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就擬議發展第 1 座的狹長形狀提出了意見。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回答說，沒有建議加入關於這方面的特別規劃許可附帶條件。

商議部分

82. 一名委員說，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度提出的關注事宜應予以妥善處理。若批准這宗申請，應加入規劃許可附帶條件以確保會闢設一條分隔濕地的延續緩衝帶，而最終的設計須獲漁護署署長同意。該委員亦提出，文件並沒有提及發展局綠化、園境及樹木管理組所編訂的相關資料／指引，特別是關於城市林務的部分。有關內容應與考慮這宗申請相關。

83. 另一名委員表示，形狀狹長的建築設計有違公眾期望。一名委員同意這一點，並認為可修訂建築設計以改善通風，以及可加入一項相關的規劃許可附帶條件，以回應漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。委員審視文件所載的建議規劃許可附帶條件及指引性質的條款後，普遍同意加入規劃署為規劃許可附帶條件(a)項(有關闢設濕地緩衝區)的其中一個審查當局，以及加入一項指引性質的條款，要求申請人在推展發展建議時，留意發展局綠化、園境及樹木管理組所公布的相關資料／指引，特別是關於城市林務的部分。

84. 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二零二二年五月四日止；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) 在申請地點西面設置把擬議發展與「自然保育區(1)」地帶分隔開的緩衝區，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長及規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交可預防或緩解有關發展對申請地點西面「自然保育區(1)」地帶造成場外影響的建議，並落實有關的預防／緩解措施，而有關建議和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 提交綜合交通影響評估報告，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (d) 如申請人所建議，設計並落實路口改善工程，而有
關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設計並闢設車輛通道、停車場及上落客
貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會
的要求；
- (f) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中提出的緩減
措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會
的要求；
- (g) 提交有關接駁公共污水渠的最新排污影響評估，並
落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符
合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交危險評估並落實當中提出的風險緩減措施，而
有關情況必須符合潛在危險設施土地使用策劃和管
制協調委員會或城規會的要求；
- (i) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議
和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 提交並落實有關發展的排水建議，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
- (k) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須
符合消防處處長或城規會的要求。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 VI 所載
的指引性質的條款以及下列另加的指引性質的條款：

- 「(i) 在推展發展建議時，留意發展局綠化、園境及樹木
管理組所公布的相關資料／指引，特別是關於城市
林務的部分。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/594

在劃為「綜合發展區」地帶及「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 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)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放寵物用品及園藝用品)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-KTN/594 號)

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年四月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

87. 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 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/595

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 475 號臨時

露天存放汽車及售賣建築機械零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/595 號)

A/YL-KTN/596 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 109 約地段第 473 號
臨時露天存放汽車及售賣建築機械零件
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/596 號)

88. 小組委員會備悉，這兩宗申請性質相似，都在同一「鄉村式發展」地帶內，而且兩個申請地點互為毗鄰，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

89. 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) 擬分別在每個申請地點臨時露天存放汽車及售賣建築機械零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該處附近有民居／住宅構築物，預期會對環境造成滋擾。總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為擬議用途直接影響現有樹木，需作砍樹。申請人沒有提交美化環境建議，以紓緩對四周環境可能造成的永久負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員收到 11 份有關申請編號 A/YL-KTN/595 的公眾意見書，以及九份有關申請編號 A/YL-KTN/595 的公

眾意見書。所收的公眾意見書全部反對申請。除一份由元朗區議員就申請編號 A/YL-KTN/595 所提交的意見書外，所有其他意見書均由公眾提出。主要反對理由分別載於兩份文件的第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據分別載於兩份文件第 12 段的評估，規劃署不支持該兩宗申請。擬議臨時露天存放汽車及售賣建築機械零件(為期三年)，與四周土地用途(包括一個住宅發展項目)並不相符，而且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，因為預料會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對申請有保留，因為需要砍樹，而且申請人並無提出美化環境建議以紓緩對四周環境造成的潛在永久負面影響。根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點屬第 4 類地區。有關發展並不符合該規劃指引，因為除非情況特殊，否則涉及第 4 類地區的露天貯物和港口後勤用途申請通常會遭否決。現時的兩宗申請並無特殊情況值得從寬考慮。此外，申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且規劃署收到政府部門對這宗申請的負面意見。自規劃指引編號 13E 頒布以來，在同一「鄉村式發展」地帶內沒有同類申請。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。關於公眾意見，相關政府部門的意見及上文的規劃評估亦適用。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。拒絕這兩宗申請的理由分別載述如下：

關於申請編號 A/YL-KTN/595

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該發展與四周主要為住宅構築物／民居的土地用途不相協調。申請地點過往從未獲批給規劃許可，而政府部門和公眾對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成環境滋擾；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令其他同類申請擴散至這部分「鄉村式發展」地帶內。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

關於申請編號 A/YL-KTN/596

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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) 有關申請不符合規劃指引編號 13E，因為該發展與四周主要為住宅構築物／民居的土地用途不相符。申請地點先前從未獲批給規劃許可，而且政府部門對相關發展有負面意見；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境造成滋擾，而且不會對景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請擴散至這部分「鄉村式發展」地帶內。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/780 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1703(A 至 C)號 A 分段、第 1703(A 至 C)號 B 分段及第 1703(A 至 C)號 C 分段關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/780 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件替代頁(文件第 12 頁)已在會議前發送給各委員：該替代頁更正一處編輯上的錯誤。黃女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可作溫室栽種或植物苗圃用途，因此申請地點復耕潛力高。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市民提交的公眾意見書，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與四周是鄉郊特色的土地用途並非不相協調。為減少可能造成的環境滋擾，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准三宗在同一「農業」地帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員的查詢時說，申請書內並無提及繁殖活動。如要進行擬議發展，申請人須向漁護署署長申請動物寄養所牌照。漁護署署長在發出牌照前會進行實地巡查。相關的牌照須每年續期。

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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期上午十時至十一時，以及下午五時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物必須時刻關在圍封的構築物內；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統和吹哨子；
- (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(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；

(n) 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)、(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。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/777 擬在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1863 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時有蓋停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/777 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設臨時有蓋停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由及意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議私人停車場用途不違反「露天貯物」地帶的規劃意向。此外，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議停車場用途與整體上具鄉郊特色的周邊地區並非不相協調。小組委員會在一九九九年至二零一七年間，曾批准五宗在同一「鄉村式發展」地帶內作臨時私家車及貨車停車場的同類申請。批准這宗申請，符合小組委員會先前對同類申請的決定。所諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，政府部門的意見和規劃評估亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《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；
- (f) 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；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點內已裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；

- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/778 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 1956 號 A 分段餘段(部分)及
第 1956 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/778 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬臨時露天存放建築材料及建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有民居／住宅構築物，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由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 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬臨時露天存放建築材料及建築機械(為期三年)不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與申請地點四周主要用作民居／住宅構築物的土地用途不相協調。根據「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請地點屬第 4 類地區。有關發展並不符合該規劃指引，因為除非情況特殊，否則涉及第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。現時這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮。此外，申請地點過往從未獲批給許可作露天貯物用途，而政府部門對這宗申請提出負面意見。申請地點涉及先前一宗臨時露天存放貨車的申請，但該宗申請被拒絕；而在同一「鄉村式發展」地帶內所有作臨時露天貯物用途的同類申請均被小組委員會拒絕或經覆核後被城規會駁回。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。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) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該發展與四周主要為民居／住宅構築物的土地用途不相協調。申請地點過往從未獲批給規劃許可，而政府部門對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成環境滋擾；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，令其他同類申請擴散至這部分「鄉村式發展」地帶內。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/235 擬在劃為「農業」地帶的元朗
石崗第 112 約地段第 84 號餘段(部分)
闢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-SK/235 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(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 段及附錄 II。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議休閒農場與具鄉郊特色的周邊地區並非不相協調。鑑於擬議休閒農場的性質，不大可能會對環境、交通及排水造成重大的負面影響。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (g) 就上文(f)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已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(d)、(e)、(f)、(h) 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。」

106. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/236 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗
錦上路第 112 約地段第 297 號 A 分段餘段(部分)
臨時露天存放機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/236 號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬臨時露天存放機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有住宅構築物／民居，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。根據有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可。此外，環保署署長不支持這宗申請。目前這宗申請並不符合從寬考慮的條件。在申請地點四周的土地用途富有鄉郊特色，主要是民居及荒置土地，擬議發展與此並不協調。自城規會規劃指引編號 13E 頒布以來，在同一「住宅(丁類)」地帶內，並無同類申請。同一名申請人先前提交了一宗申請，擬作與目前這宗申請相同的臨時露天貯物用途，但該宗申請被城規會於覆核後駁回。批准目前這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 一名委員留意到城規會規劃指引編號 13E 旨在限制露天貯物用途的擴散。該委員問，在《城市規劃條例》(下稱「條例」)之下，有否任何機制以修復棕地。主席表示，在有需要時，根據條例而採取的執管行動會有助把受到違例發展所破壞的用地恢復原狀。規劃署正進行一項有關棕地作業的調查，以確定棕地的位置，以及了解現時的作業情況和其需要。此外，土木工程拓展署正進行把棕地作業搬入多層大廈的可行性研

究。該等研究的結果將有助當局在日後為棕地制訂更明確的規定，以更好地利用如洪水橋和元朗南等地區的土地。

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。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；
- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，而政府部門對這宗申請亦有負面意見；
- (d) 申請人未能證明有關發展不會對四周環境造成滋擾；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲批准，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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/269 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 20 號餘段作臨時商店及服務行業(五金貨品及家居用品零售商店)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-MP/269 號)

簡介和提問部分

111. 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) 為臨時商店及服務行業(五金貨品及家居用品零售商店)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，城市規劃委員會收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，認為該社區無需增設另一間五金店；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長認為，目前並無計劃落實擬議休憩用地，因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與四周以住宅發展、臨時地產代理公司、臨時餐廳及貯物地方的用途並非不協調。擬議臨時五金貨品及家居用品零售商店可照顧附近居民的需要。現時這宗申請是為作同一用途的申請編號 A/YL-MP/244 的規劃許可續期三年。這宗續期申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 就「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」的規定。相關政府部門對環境、排水、交通、消防安全及景觀方面不表反對或沒有負面意見。自二零零八年以來，小組委員會基於類似的考慮因素，批准在同一「休憩用地」地帶內合共 17 宗同類的商店及服務行業用途申請。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，由二零一八年六月六日起至二零二一年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於星期六下午五時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、維修、壓縮、工場及露天貯物活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點內的已鋪築地面及邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月六日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月六日或之前)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) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月六日或之前)提交現有排水設施照片記錄，而有關記錄必須符合渠務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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

114. 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 36A

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204-1 申請延長履行規劃許可附帶條件(i)、(ix)、(x)、(xii)、(xiv)、(xvi)及(xviii)項的期限，這些條件關於根據申請編號A/YL-NSW/204在「政府、機構或社區」地帶和「未決定用途」地帶闢設經批准的靈灰安置所提交最新的交通影響評估報告、經修訂的環境評估、經修訂的生態影響評估、經修訂的園景設計總圖、經修訂的視覺影響評估、排水建議、緊急車輛通道、消防供水和消防裝置，所涉地點位於元朗南生圍凹頭第115約地段第879號、第880號A分段第1小分段、第880號B分段第1小分段、第881號至第885號、第889號餘段(部分)、第891號(部分)、第1318號、第1326號及第1344號(部分)和毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/204-1號)

115. 秘書報告，何周禮建築設計事務所有限公司(下稱「何周禮公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 目前與何周禮公司有業務往來。

116. 小組委員會備悉符展成先生已離席。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

117. 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) 就批准作靈灰安置所的申請編號 A/YL-NSW/204，申請延長履行規劃許可附帶條件的期限(下稱「延期」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。食物及衛生局局長／醫院管理局行政總裁關注在小組委員會批給規劃許可前，博愛醫院／醫院管理局所關注的交通影響問題能否得到妥善解決。元朗民政事務專員表示，當地社區強烈反對申請編號 A/YL-NSW/204 的擬議靈灰安置所和城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的決定。應視他們的意見為恰當。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) 規劃署的意見——根據載於文件第 6 段的評估，規劃署不反對這宗延期申請。申請地點的擬議靈灰安置所用途(申請編號 A/YL-NSW/204)涉及一宗上訴個案，上訴委員會在二零一七年十一月十四日在有附帶條件的情況下批給許可。在 31 項規劃許可附帶條件中，有 7 項須在六個月內(即二零一八年五月十四日前)履行。現時這宗申請是申請人首次就規劃許可附帶條件 (i)、(ix)、(x)、(xii)、(xiv)、(xvi)及(xviii)項申請延長履行期限六個月至合共十二個月，即至二零一八年十一月十四日為止。據申請人表示，自上訴委員會在二零一七年十一月批給規劃許可以來，申請人已盡力履行有關的規劃許可附帶條件。相關政府部門不反對這宗延長履行上述各項規劃許可附帶條件限期的申請。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34B「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」的規定，申請人需要更多時間回應政府部門對技術評估的意見，以及向上訴委員會釐清有關規劃許可附帶條件的釋義。這宗申請可予從寬考慮。

118. 主席表示，有關的上訴申請獲上訴委員會批准，申請人須遵守和履行若干規劃許可附帶條件。這宗申請是要求延長履行相關規劃許可附帶條件的期限。秘書表示，城規會規劃指引編號 36B 訂明根據《城市規劃條例》第 16A 條所提出申請的申請程序和評審準則。由於城規會已授權規劃署署長處理根據第 16A 條提出的申請，在一般情況下，第 16A 條申請不會提交小組委員會於會議上考慮。鑑於元朗民政事務專員認為當地社區強烈反對所申請的擬議靈灰安置所，故現把這宗申請提交小組委員會於是次會議上考慮。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 小組委員會備悉，申請人需要額外時間向上訴委員會及相關政府部門釐清如何落實履行有關的規劃許可附帶條件。

121. 經商議後，小組委員會決定如申請人所建議，批准這宗把履行規劃許可附帶條件(i)、(ix)、(x)、(xii)、(xiv)、(xvi)及(xviii)項的限期由原來的六個月延長至十二個月(即至二零一八年十一月十四日止)的申請。小組委員會亦同意告知申請人，應加快步伐履行有關的規劃許可附帶條件。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/358 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第102約地段第826號餘段(部分)、第827號、
第828號、第829號及第105約地段第296號、
第297號餘段、第298號餘段、
第396號餘段(部分)及第397號(部分)
和毗連政府土地
作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、
汽車修車工場、露天存放建築材料
及附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/358A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修車工場、露天存放建築材料及附屬辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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民居。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。所申請的用

途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，以及與周邊的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是環保署署長在過去三年並無收到任何涉及申請地點的投訴。環保署署長的關注可以透過施加相關的規劃許可附帶條件來處理。申請地點屬於「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 所指的 第 1 類地區。有關發展符合這項指引，因為申請地點涉及先前六宗獲批准作同類貨櫃車／停車場及／或露天貯物用途的申請。從交通、排水、消防安全和景觀的角度而言，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。與上次獲批准的申請比較，現在這宗申請是在相同面積的地盤作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修車工場和露天存放建築材料用途。自二零零八年以來，小組委員會曾批准 28 宗在同一「露天貯物」地帶內作同類用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午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，不得於星期日或公眾假期下午六時至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點存放水泥、沙粒、化學品及危險品；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，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星期內(即在二零一八年六月十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月四日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/365 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 630 號(部分)、第 631 號(部分)、第 632 號、第 633 號(部分)、第 634 號(部分)及第 651 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/365 號)

126. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四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，以回應環境保護署及渠務署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

127. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/366 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 98 約地段第 22 號(部分)、第 23 號 B 分段、第 24 號 B 分段(部分)、第 25 號 C 分段(部分)及第 40 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施和貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/366 號)

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月十六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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

129. 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。

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

[會議小休 5 分鐘。]

[廖凌康先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生、黃蓉女士和區裕倫先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/513 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路 27 號略為放寬建築物高度限制(由兩層增至三層)，以作准許的訓練中心用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/513A 號)

130. 小組委員會備悉申請人已撤回這宗申請。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 經營的臨時食肆、商店及服務行業，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 段及附錄 III。運輸署署長不支持這宗申請，因為他擔心申請用途可能會令該區現時的非法泊車問題惡化。申請人並無提供資料回應運輸署署長的關注。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦表示，由於沒有資料證明申請用途在環境上可以接受，特別是污水排放方面，因此他未能支持這宗申請。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，城市規劃委員會共收到 295 份公眾意見書，當中 276 份表示反對，15 份就這宗申請發表意見，4 份表示對這宗申請無意見。大多數表示反對的意見書(274 份)是由附近一個名為豐茵庭的屋苑的居民、業主立案法團及管理公司提交，其他意見書則由公眾人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請人聲稱，申請發展旨在服務宗教機構的訪客，但申請人並無提供申請發展的詳細資料，例如座位數目、商店及服務行業用途的性質、申請地點的布局設計圖以及泊車和污水排放安排，以便當局評估申請發展的影響和規劃優點。申請發展並不完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而申請人亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 就「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請人沒有提供資料證明會根據《香港規劃標準與準則》提供足夠的泊車位和上落客貨設施，亦沒有資料證明申請用途在環境上可以接受，特別是污水排放方面。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請發展並不完全符合「政府、機構或社區」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；以及
- (b) 有關建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明申請發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/62 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
錫降圍第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/62 號)

134. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件英文版第 8 頁)已在會前發送給委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。一名元朗區議員支持這宗申請，但沒有提供理由，另有兩名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬經營的用途違反土地契約，以及不會用作所申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但元朗地政專員表示，沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。申請用途可提供地產代理服務，以應付區內對有關服務的需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議的臨時用途與該區主要是村屋的現有土地用途並非不相協調。相關的政府部門沒有提出負面意見。預料這宗申請不會對該區的環境、交通和排水造成嚴重影響。小組委員會曾批准 10 宗在該分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶內經營臨時商店及服務行業的類似申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述的規劃評估亦適用。至於有意見關注到申請地點被非法使用，規劃署會對沒有獲規劃許可涵蓋或獲分區計劃大綱圖容忍／准許的任何發展／用途，採取規劃執管行動。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已在申請地點落實的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年二月四日或之前)，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；
- (f) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)或(e)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
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/63 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 89 號(部分)、第 91 號(部分)、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號、第 793 號及第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地作臨時物流場地和露天存放貨櫃用途，以及闢設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作、修補汽車輪胎)及食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/63 號)

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，在文件英文版第七頁第 10.1.1 段(d)項及附錄 VII 指引性質的條款(d)項有兩個編輯上的錯誤，即「No permission is given for the occupation of the remaining GL (“the remaining GL”) (about 7m² subject to verification) in included in the Site」應更正為「No permission is given for the occupation of the remaining GL (“the remaining GL”) (about 7m² subject to

verification) included in the Site」。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時物流場地和露天存放貨櫃用途，以及闢設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作、修補汽車輪胎)及食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。雖然這宗申請不符合「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但落實發展這部分新發展區的計劃仍在制訂中。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請的用途與四周主要作露天貯物場、物流中心及貨倉的用途並非不協調。擬議發展大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理其他相關政府部門就環境問題及技術要求所提出的關注。小組委員會曾批准 4 宗在申請地點作同類用途的先前申請及 12 宗在同一「政府、機構或社區」地帶及「住宅(甲類)3」

地帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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的任何時間，除了修補、壓縮及拆卸汽車輪胎外，不得在申請地點進行其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊陲的五米範圍內存放貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (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(即在二零一八年八月四日或之前)提交申請地點的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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年六月十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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(i)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

142. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1085 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 158 號(部分)及第 160 號(部分)關設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1085A 號)

簡介和提問部分

143. 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) 關設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心，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由一名市民提交的一份公眾意見書，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然這項發展並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但由於申請地點並無已知的發展計劃，因此就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與主要為貨倉和露天貯物用途的周邊地區並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對，因此預計不會對交通、環境及排水有重大的負面影響。此外，過

去三年並無收到涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時三十分至上午七時三十分在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點露天貯物；
- (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(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (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)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

146. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/15 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪屋 130 號第 121 約地段第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號、第 174 號及第 175 號餘段(部分)闢設宗教機構(重建神學院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/15B 號)

147. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與英環公司有業務往來。不過，小組委員會備悉符展成先生已離席。

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應政府部門提出的意見。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間(包括之前的延期)，讓其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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/349 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)作臨時公眾停車場(只限私家車)用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/349 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(只限私家車)用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，當中有一份表示支持和兩份表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍兩年。雖然所申請的發展項目並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但該項發展可提供車位應付該地區的泊車需求。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊涉及一間物流公司、多個貯物場及民居的土地用途並非不相協調。有關申請大致符合城市規

劃委員會規劃指引編號 34B(下稱「規劃指引編號 34B」)《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》的規定，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議用途不大可能會對周邊地區的交通、環境和排水造成重大的負面影響。此外，當局在過去三年並沒有收到涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。小組委員會曾批准三宗涉及該用地作相同用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於有關現有停車場平面圖不符合擬議布局設計圖的公眾意見，小組委員會會按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准有關申請。另外，申請人已確定願意在獲批規劃許可後遵照擬議布局設計圖行事。至於其他關注事宜，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規委會(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，由二零一八年六月十一日至二零二零年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至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》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；

- (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車輛維修、拆卸、車輛美容、洗車及工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有屏障植物，包括樹木和灌木；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十一日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的邊界圍欄；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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 (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
- (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。」

153. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/558

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 894 號餘段
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/558 號)

154. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司盛店投資有限公司提交。下列委員已就此項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新世界公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新世界公司有業務往來；
- 候智恒博士 — 香港大學(下稱「港大」)首席講師和課程規劃總監。新世界公司旗下的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在港大的學生學習計劃；以及

張國傑先生 — 過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來。

155. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生已離席。由於候智恒博士所涉及的利益屬間接性質，而廖凌康先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

156. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年四月十八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。

157. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/417 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1403 號、第 1404 號、第 1406 號、第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號(部分)、第 1411 號、第 1412 號、第 1413 號餘段(部分)、第 1419 號(部分)、第 1420 號(部分)、第 1441 號及第 1447 號餘段和毗連政府土地闢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-TT/417A 號)

簡介和提問部分

158. 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) 闢設臨時康體文娛場所(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 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為據觀察所見，申請地點有明顯改動(進行地面工程)。批准這宗申請會立下不良先例，變相鼓勵其他同類申請在取得規劃許可前改動申請地點。累積影響所及，可能會導致鄉郊邊陲和郊野公園的整體質素下降。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公眾意見書。當中有一份表示支持的意見書由十八鄉鄉事委員會主席提交，其餘三份表示反對的意見書則分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士。主要的反對理由及意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗涉及農業用途的建議，與「農業」地帶的規劃意向並非完全不一致。申請所涉發展的規模，與周邊富鄉郊特色並夾雜貨倉和露天貯物場的地方並非完全不協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，擬議的發展亦不大可能會對周邊地區的環境、交通及排水造成重大的負面影響。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，但申請用途主要屬農業範圍，涉及大多是耕地／景觀美化地方，而構築物和硬地路面則有限。為處理相關政府部門所關注的技術問題(包括對景觀的影響)，建議附加相關的規劃許可附帶條件。由於當局先前曾就

相同用途向申請地點批給許可，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，由於同一申請人因未有履行有時限的規劃許可附帶條件，其上一次獲批給的規劃許可(編號：A/YL-TT/394)已遭撤銷，因此建議設定較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。在同一「農業」地帶內，先前有一宗擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)的同類申請被拒絕。不過，該宗被拒申請的有關發展涉及的上蓋面積較大，且須進行填塘／填土工程。對於公眾關注清除「綠化地帶」內的植被問題，該地帶僅佔申請地點約 5% 的地方，而且會是泥地，大部分地方露天，用作通道和植樹。至於其他公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)落實已獲接納的車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十一月四日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)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六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(k)項的任何一項，現

時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

161. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/852 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 749 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 A 分段(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 771 號(部分)及第 796 號(部分)闢設臨時貨倉存放衣物及家居用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/852B 號)

簡介和提問部分

162. 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) 臨時貨倉存放衣物及家居用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。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兩份由公眾人士提交的公眾意見書，表示基於交通問題及規劃許可曾多次遭撤銷而反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與該「未決定用途」地帶四周主要為同類貨倉、露天貯物／貯物場及工場用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為處理對於該項臨時用途可能造成環境滋擾的關注，或其他相關政府部門關注的技術事宜，已建議施加相關的規劃許可附帶條件。鑑於申請地點先前曾有涉及同類用途的申請獲批准，而在同一「未決定用途」地帶的這一部分範圍亦有 85 宗同類申請獲批准，故批准現時這宗申請與先前所作的決定一致。由於申請地點涉及兩宗先前獲批作同類貨倉用途的申請因申請人未有履行相關的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，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。關於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)塑膠廢料和電子廢料及舊電器；
- (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露天貯物活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

165. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/870 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗洪水橋大道村第 121 約地段第 398 號餘段(部分)及第 404 號闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/870A 號)

166. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司東剛有限公司提交。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」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新世界公司、奧雅納公司、弘達公司和英環公司有業務往來，過往與胡周黃公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與新世界公司有業務往來；

- 侯智恒博士 — 為香港大學首席講師和課程規劃總監。新世界公司旗下的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；以及

- 張國傑先生 — 過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來，其公司目前與奧雅納公司有業務往來，

167. 小組委員會備悉，符展成先生及廖凌康先生已離席。由於侯智恒博士所涉的利益屬間接性質，而張國傑先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

168. 小組委員會備悉，六頁用以收納路政署總工程師／新界西的進一步意見的替代頁(文件英文版第 11 至 12 頁和文件附錄 V 第 2 至 5 頁)，已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III。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，城規會收到 13 份由附近居民及公眾人士提交的公眾意見書，其中四份支持這宗申請，另外九份表示反對。主要的反對理由及意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議安老院舍的總樓面面積，是以該地點在分區計劃大綱圖整個「綜合發展區」地帶的准許總樓面面積按比例計算。擬議安老院舍的七層高建築物的總樓面面積約為 5 313 平方米，並沒有超出該「綜合發展區」地帶的地積比率限制。此外，申請人亦表示會提供前往毗鄰地段的通行權。擬議發展不會妨礙該「綜合發展區」地帶內任何剩餘地段的進一步發展，亦與該地帶的規劃意向沒有牴觸。申請地點的四周是低層和高層住宅發展，因此擬議安老院舍的七層高建築物與周邊地區並非不相協調。相關政府部門原則上不反對這宗申請。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

170. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應一名委員的提問說，在規劃申請獲得批准後，申請地點只可按照申請人向城規會所提交申請的內容作安老院舍用途。主席表示，申請人亦須向地政總署申請換地以落實該安老院舍。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年五月四日止；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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下述規劃許可附帶條件(b)至(g)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告所提出的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實經修訂的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

172. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/871 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號(部分)、第 749 號(部分)、第 797 號及第 798 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放衣物及鞋履(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/871A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放衣物及鞋履，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，預計有關發展會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與該

「未決定用途」地帶四周是貨倉、露天貯物／貯物場和工場的同類用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到關於申請地點的環境投訴。規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理該臨時用途可能造成的環境滋擾和其他相關政府部門關注的技術事宜。鑑於先前曾有涉及申請地點作同類用途的申請獲得批准，而在同一「未決定用途」地帶的這部分地方曾有 85 宗同類申請獲得批准，故批准現在這宗申請與先前所作的決定一致。申請地點先前曾有兩宗由同一申請人提出作同類貨倉用途的申請獲得批准，但其後因申請人沒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規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在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，不得在星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)塑料廢物、電子廢物和舊電器；

- (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露天貯物活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點在申請地點；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

176. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

AYL-TYST/890 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村第 124 約地段第 2714 號 A 分段(部分)、第 2715 號(部分)、第 2716 號(部分)及第 2718 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣電器的零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 AYL-TYST/890 號)

177. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件英文版第 11 頁)，已於會前分發給各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(售賣電器的零售商店)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展計劃，而且該用途可提供售賣電器的零售設施以應付區內的該等需求。就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途及其發展規模與主要是鄉郊住宅用途夾雜一些露天貯物及貯物等的周邊用途並非不相協調。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，預計不會對環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。小組委員會曾批准三宗在所涉「住宅(丁類)」地帶作同類商店及服務行業用途的申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七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《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)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(即在二零一九年二月四日或之前)落實經修訂的排水建議，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(即在二零一八年十一月四日或之前)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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (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)、(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(d)、(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。」

181. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/891 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 989 號(部分)及第 990 號(部分)關設臨時貨倉存放機械、零件及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/891 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放機械、零件及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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，預計會對環境造成滋擾。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不牴觸分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶的規劃意向。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與「未決定用途」地帶四周主要為貨倉、貯物場、工場及停車場的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理對有關臨時用途可能造成環境滋擾所提出的關注以及其他相關政府部門的技術關注。由於曾有涉及申請地點的同類用途獲得批准，以及涉及這部分的「未決定用途」地帶的 85 宗同類申請獲得批准，故批准這宗申請與先前所作的決定一致。鑑於上次就同類貨倉用途批給的規劃許可(編號 A/YL-TYST/812)因同一申請人未有履行附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關附帶條件的進度。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清洗、修理、拆卸、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 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的所有現有樹木及園境植物；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

185. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/892 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1368 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及寵物用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/892 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時貨倉存放建築材料及寵物用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議用途並不牴觸分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶的規劃意向。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與該「未決定用途」地帶四周主要為同類露天貯物及貨倉的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。已建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理對有關該臨時用途可能造成環境滋擾所提出的關注以及其他相關政府部門的技術關注。由於小組委員會先前曾批准七宗涉及申請地點的同類用途申請，以及 36 宗涉及申請地點附近地方作貨倉用途的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年五月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 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及園景植物；
- (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排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年八月四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年二月四日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黎定國先生、黃蓉女士和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。何女士、黎先生、黃女士及區先生此時離席。]

議程項目 55

其他事項

190. 一名委員詢問，小組委員會會否與相關的行業或專業團體聯繫，以就批准或拒絕規劃申請的理由交換意見。主席表示，現時有一套已公布的城市規劃委員會規劃指引，就擬備發展建議提供指引。這些指引已反映在不同的土地用途地帶進行各類發展所須符合的特定要求。如有需要，當局可就相關的城規會規劃指引進行檢討。此外，規劃署已經常與作業經營者就所關注的事項保持接觸。另外，規劃署亦會與鄉議局和露天貯物的作業經營者舉行聯絡會議，就不同的事宜交換意見。當局會與有關行業和專業團體保持溝通。這些措施有助相關界別和專業團體了解城規會的要求和運作。

191. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。