

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年六月十五日下午二時三十分舉行的
第 605 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

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

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

符展成先生

雷賢達先生

張國傑先生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

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六月一日
第 604 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」)二零一八年六月一日第 604 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(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/38 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田銅鑼灣山路第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段的申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/38A 號)

3. 秘書報告，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」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與英環公司及艾奕康公司有業務往來；

侯智恒博士 一 目前與艾奕康公司有業務往來；

廖凌康先生 一 過往與盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；以及

余偉業先生 一 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉符展成先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士及余偉業先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，兩頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 1 及第 18 頁)已在會前分發給各委員。

[袁家達先生及伍穎梅女士於此時到席。]

簡介和提問部分

6. 以下規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士	—	規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
劉振謙先生	—	規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區
鄧偉立先生	—	規劃署城市規劃師／沙田、大埔及北區
簡永楨先生]	
何寶雲女士]	
胡韻然女士]	
許澤鴻先生]	
袁焯荇女士]	
張文政先生]	
余愷彤女士]	
林佳美女士]	申請人的代表
利雅德先生]	
何紹南先生]	
左祖熙先生]	
吳翹先生]	
楊秉坤先生]	

7. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

8. 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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) 建議把申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以進行擬議的發展，包括興建四幢樓高 18 至 20 層的住宅大廈連其下五層停車場、大堂和會所，以及六幢樓高五層的屋宇。擬議發展的總樓面面積為 32 361 平方米。該「住宅(乙類)4」地帶的擬議發展限制包括最高地積比率為 2.1 倍及最高建築物高度為主水平基準上 165 米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署土力工程處處長表示，由於申請人提交的岩土規劃檢討報告並無提供任何技術細節，因此未能就擬議的道路擴闊工程提供岩土工程方面的意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)注意到申請人沒有就斜坡工程的詳細設計和工程範圍提交資料，因此不能確定擬議發展對該處原有的次生樹林造成的整體影響。建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議發展的建築物高度比毗鄰的住宅發展項目高很多，從視覺影響的角度而言，這並不理想。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，鑑於申請地點的地勢，擬議發展建於較高的地盤水平，與區內的環境並不協調。批准有關的改劃建議會鼓勵「綠化地帶」內的同類發展激增，或會令自然環境質素進一步下降。此外，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人並沒有就擬議的道路擴闊工程進行詳細的樹木調查，亦沒有就其他景觀資源進行景觀影響評估。運輸署署長認為，這宗申請的主要交通事項在於銅鑼灣山路的擬議擴闊工程。申請人應尋求專業意見，以確定擬議的擴闊工程在技術上可行和可獲相關部門接受。康樂及文化事務署署長表示，擬議的銅鑼灣山路道路擴闊工程很可能會影響銅鑼灣山路花園內多棵樹木；

- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 73 份公眾意見書，分別來自沙田鄉事委員會主席、銅鑼灣村村代表、一名沙田區議員、曉翠山莊及嘉御山業主立案法團、壹號雲頂及嘉御山的居民、世界自然(香港)基金會、嘉道理農場暨植物園公司、環保觸覺及個別人士，當中有 50 份反對這宗申請，其餘 23 份則表示支持。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。申請地點的功能是作為沙田新市鎮市區範圍和城門郊野公園之間的緩衝區，而根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。基於交通接達程度和景觀理由，當局認為申請地點及其周邊地區不適宜進行大型住宅發展並已在一九八三年將之由「住宅(乙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。自進行改劃以來，申請地點的「綠化地帶」規劃維持不變，而規劃情況亦沒有重大改變。從視覺影響的角度而言，擬進行的發展並不理想，並且與附近的發展項目不相協調。建議的建築物高度為主水平基準上 165 米，遠高於其他現有住宅發展項目的高度，與區內的環境並不協調。在申請地點北部擬關設的步行徑和休憩平台，與樹木保護區會有牴觸。此外，申請人未有就擬進行的道路擴闊工程對現有樹木和景觀資源的影響進行詳細評估。現階段未能確定該處的原有次生樹林會因進行擬議發展而受到的整體影響。儘管申請人承諾會就道路擴闊工程進行設計和承擔有關工程，但運輸署署長表示，擬建的通路未能符合《運輸規劃及設計手冊》的要求，以及該署不會承擔該道路日後的管理工作。現時便就擬議的道路工程在技術上是否可行作出結論，實屬言之過早，而且擬議的道路工程是否有機會落實亦成疑問。批准這宗申請會為該區其他同類的改劃申請立下不良先例，令自然環境質素進一步下降，以及破壞城門郊野公園和沙田新市鎮之間用作緩衝的「綠化地帶」的完整性。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

9. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 按照一般做法，這宗第 12A 條申請所提交的發展計劃只用作顯示參考用途，以說明主要的發展參數。發展管制詳情會在契約內訂明，而詳細的建議和技術研究，則會按照契約規定，及在提交建築圖則階段向相關政府部門提交；
- (b) 申請地點位於沙田新市鎮中心地帶內的已建設地區邊緣，距離沙田火車站約 700 米，而附近的「住宅(乙類)」地帶目前有數個住宅發展項目。擬議的發展可成為沙田新市鎮住宅建築群的組成部分，並且與建築群協調；
- (c) 擬議發展能融入現時的地貌，其建築物高度與毗鄰的發展項目相近。申請地點中央會預留 15 米闊的樓宇間距，用以改善通風和視覺通透度。鑑於社會對住屋的需求殷切，擬議發展對四周建築物所造成的視覺影響屬於可以接受；
- (d) 由於申請地點須進行修補斜坡工程和之前建有寮屋／構築物，有部分土地已經平整和清理植被。擬議發展只會局限於申請地點東面部分，而位於申請地點西面部分面積約 0.38 公頃的次生樹林會予以保存。申請人會採用較標準為高的 1：1.89 補償植樹比例，並建議在住宅大樓北面和環繞申請地點邊界設立樹木補償種植區，以作為擬議發展與周邊「綠化地帶」地區之間的緩衝區。有關保存申請地點西部次生樹林的詳細建議(包括邊界和管理要求)和擬議發展的詳細景觀設計，可納入契約之內／根據契約來處理；
- (e) 運輸署署長及土木工程拓展署土力工程處處長對有關的交通事項(包括道路擴闊工程)原則上不反對。此外，申請人已複檢道路擴闊工程沿途地方的土地業權，確保不會影響任何私人土地。申請人同意承擔有關道路的管理和維修保養責任，並會為水務署

預留通道權，以便該署在沙田北配水庫(下稱「配水庫」)進行維修保養工程，亦會因應康樂及文化事務署署長的要求，預留通道權予位於配水庫頂層現有射箭場的使用人士，以讓他們接達配水庫。該道路工程的相關技術要求和進出權規定可納入契約內，包括須提交岩土報告和詳細的樹木調查，以及就受道路工程影響的樹木進行評估。申請人亦建議自行為擴闊後的道路闢設新的小巴停車處，為日後的使用者提供更佳服務；

- (f) 道風山基督教叢林與申請地點的邊界相距 34 米，而該兩幅用地的建築物之間的距離會較遠。申請人在展開任何建造工程之前，會向古物古蹟辦事處提交詳細的評估報告；
- (g) 擬議發展在技術上可行，而相關的政府部門原則上亦不反對這宗申請；
- (h) 這項改劃建議不會立下不良先例，因為在二零一三至二零一七年間曾有 33 宗由政府提出的同類改劃建議(把「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶以作住宅發展)，包括在二零一五年改劃三幅沙田用地(位於麗坪路、多石和沙田嶺)以發展私人房屋。就目前這個申請地點提出的改劃建議，較該三幅用地更為合適，因為申請地點較接近沙田市中心，對「綠化地帶」地區的干擾較少和發展密度較低；以及
- (i) 相比由政府提出並於最近獲批准發展私人房屋的大埔馬窩路的同類改劃建議，目前這宗申請採用較低的發展密度，受影響的次生樹林面積較細，而且提供綠化保育區(大約 0.38 公頃次生樹林會獲得保存)作為與周邊地區之間的緩衝區和採用較高的補償植樹比例(1：1.89)。

10. 申請人的代表簡永楨先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 規劃署未有充分考慮政府以創新思維，大刀闊斧解決房屋問題的政策。規劃署反對現時這宗申請，違反行政長官在《二零一七年施政報告》提出的觀點和當局就改劃合適的「綠化地帶」供發展住宅所制訂的相關政策；
- (b) 應遵循政府把香港的公、私營房屋供應比例定為 60：40 的政策。除提供公營房屋外，亦必須回應同樣重要的私營房屋需求；
- (c) 申請地點位於沙田新市鎮，為沙田分區計劃大綱圖所涵蓋。該地點在一九七八年原劃為「住宅(乙類)」地帶，其後因通路問題，在一九八三年改劃為「綠化地帶」。他不同意規劃署認為該地區的規劃情況在過去 40 年來沒有改變。此外，現時的改劃建議符合政府就物色合適的「綠化地帶」用地作住宅用途所訂立的準則，包括位於現有已建設地區邊緣、鄰近現有基建、保育價值和緩衝作用較低的土地。基於該用地特殊的歷史背景和所在的位置，以及其符合有關「綠化地帶」適合作住宅用途的準則，批准這宗申請，不會為其他同類申請立下不良先例；
- (d) 有超過 10 個相關政府部門(包括運輸署和土木工程拓展署)已表示原則上不反對這宗申請。規劃署沒有充分考慮相關部門原則上不反對的意見，反而試圖誇大有關的技術要求／考慮因素，而這些都是可藉訂立契約得到解決的；
- (e) 相比由政府提出作私人住宅發展的馬窩路改劃個案，目前的改劃建議的發展密度既適度亦合理，而地積比率與附近的發展項目相若。申請人提交的技術評估比馬窩路個案也更為全面。小組委員會應根據馬窩路個案的相同準則來考慮現時這宗申請；以及
- (f) 至目前止，由政府提出的改劃建議大部分均獲小組委員會批准，而由私營機構提出的申請則未有一宗

獲得批准。他懷疑小組委員會在考慮這些申請時採取雙重標準，這對私營機構有欠公允。他引用法律界的一句格言「當秉行公義，而公義須彰顯於人前」，促請小組委員會公平對待私營機構。

11. 由於規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

銅鑼灣山路的擬議道路擴闊工程

12. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 倘沒有政部門會承擔銅鑼灣山路的建造、管理和維修保養責任，申請人會否承擔有關的責任，以及日後單位業主是否須要分擔該道路的管理和維修保養責任；
- (b) 市民目前可以自由進出現時的道路，日後是否亦容許市民自由進出；以及
- (c) 倘申請人同意承擔該道路的建造、管理和維修保養責任，則相關政府部門的意見為何。

13. 申請人的代表簡永楨先生在回應時確定，如有需要，申請人會承擔有關的建造、管理和維修保養責任。申請人的代表胡韻然女士補充說，以前亦曾有關於由發展商負責建造、管理和維修保養通往其發展項目的通路的先例，例如錦上路住宅發展項目爾巒的一條通路便是由發展商建造和維修保養，而有關責任是作為一項契約要求而施加。在這個安排下，有關道路日後的管理和維修保養責任會由日後的單位業主承擔。此外，胡女士表示，公眾可自由使用該公眾通路，水務署亦可使用該道路出入配水庫。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充說，銅鑼灣山路是一條不合規格的道路。對於日後的管理和維修保養責任問題，運輸署署長表示，由於該擬議通路的坡度會超出《運輸規劃及設計手冊》所訂的最大坡度，運輸署不會承擔該道路的管理工作。雖然該現有道路由水務署負責維修保養，但該署表

示不會承擔該道路擬議擴建和更改部分日後的管理和維修保養工作。土木工程拓展署土力工程處處長亦表示，申請人未能提交足夠資料，以證明擬議的道路擴闊工程在土力技術上可行。此外，申請人亦未有就擬議的道路擴闊工程對現有樹木和景觀資源的影響提供詳細評估。

規劃意向

15. 一名委員詢問申請地點的規劃意向。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，申請地點於一九七八年劃為「住宅(乙類)」地帶，其後當局基於詳細的規劃和工程勘測結果，於一九八三年把申請地點及其周邊地區改劃為「綠化地帶」。該地區的自然環境至今維持良好狀態。申請地點位於道風山地區，而該地區的規劃意向旨在保存北部的山區，而南部毗鄰現有已發展的地區可進行適度規模的發展。這個規劃意向與沙田新市鎮的發展概念相符，即發展項目會集中在城門河兩岸，而新市鎮三面的山景會保留作優美翠綠的背景。目前這宗申請所提出的改劃建議與上述規劃概念有牴觸。

視覺影響

16. 一名委員詢問該地區的建築物高度輪廓。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，配水庫以北的地區已規劃為「綠化地帶」地區，配水庫以南有通路連接的地區較適宜進行發展。附近現有發展項目(包括壹號雲頂、雲頂峰及曉翠山莊)的建築物高度(以天台水平計)達主水平基準上 65 米至 108 米。擬議發展位於較高的地盤水平，而其擬議建築物高度為主水平基準上 165 米，與區內環境並不配合。申請人的代表胡韻然女士回應主席的提問時說，申請地點的地盤平整水平為主水平基準上 77.5 米。擬議發展已顧及建築物高度方面須保留道風山上的建築物高度輪廓。

17. 關於總城市規劃師/城市設計及園境指申請人提供的一些電腦合成照片不合比例一事，一名委員要求規劃署加以澄清。朱霞芬女士借助規劃署攝製的電腦合成照片作出回應，表示觀景點 8(高程點為主水平基準上 125.7 米)的照片是由道風山路一條現有步行徑拍攝。由於觀景點 8 與最接近的擬議發展大樓 3 之間的水平距離只有大約 48 米，從觀景點 8 眺望沙田新市

鎮，大部分的景觀應被擬議發展阻擋。然而，申請人攝製的電腦合成照片顯示，從觀景點 8 仍可看到沙田新市鎮大部分地方。

18. 申請人的代表胡韻然女士回應表示，由於申請人在會前未獲提供規劃署製作的電腦合成照片，她無法作出評論。但她重申，申請人提交的電腦合成照片是由專業人員根據在申請地點附近一帶拍攝的照片，以立體模擬技術製備。申請人的代表胡女士在回答主席的提問時表示，文件繪圖 Z-6 顯示，觀景點 8 的照片是在用地界線以外的一條行人徑拍攝，而該觀景點的高程點約為主水平基準上 120 米。

19. 胡韻然女士在回應一名委員的查詢時表示，擬議發展不會採用平台式設計。住宅大樓其下會有住客會所、大堂和停車場等五個樓層。單位的平均面積約為 83 平方米。

改劃「綠化地帶」用地

20. 主席請規劃署沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士向委員簡述政府在檢討「綠化地帶」用地方面所根據的原則。朱女士表示，如有關的用地是「綠化地帶」不可或缺的一部分或具高保育價值，一般會被視作不宜進行改劃。一般而言，只有位於已建設地區邊緣及接近現有市區並有道路及基建設施的用地，而且有關用地沒有無法克服的技術問題，才屬有潛質作出改劃的用地。

21. 對於申請人的代表指稱當局對政府及私營機構提出的改劃建議並非一視同仁，一名委員就此徵詢規劃署的意見。朱霞芬女士不認同申請人的指稱，並指出當局在評估「綠化地帶」是否適合進行改劃時會考慮一籃子因素。對於改劃合適的「綠化地帶」用地以供進行住宅發展，不論有關的建議是由政府還是私營機構提出，政府都是根據相同的因素作出考慮。

生態及景觀影響評估

22. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 保護樹木建議的詳情，以及是否已考慮受擬議道路擴闊工程影響的樹木；
- (b) 建議的 1 : 1.89 補償植樹比例是按受影響的樹木數目還是受影響樹木的橫切面面積來釐定；
- (c) 擬在位於申請地點西部的次生樹林內建造行人徑的目的；
- (d) 鑑於生態影響評估的基線檢討是根據在四個月內(由八月至十一月)蒐集到的數據而進行，有關的調查期是否足夠把旱季和雨季涵蓋在內，以及有否進行文獻研究，以就其他季節缺乏資料的情況作出補充；以及
- (e) 關於擬議補償植林方案的構思。

23. 申請人的代表胡韻然女士、林佳美女士及利雅德先生作出回應，要點如下：

- (a) 現時在申請地點內共發現 321 棵樹木(包括 19 棵已枯死的樹)，其中位於申請地點西部樹林內的 160 棵樹木會予以保留。將予砍伐的樹木及補償種植的樹木分別為 161 及 305 棵。現時的保護樹木建議並不包括在申請地點界線以外的擬建通道沿路的樹木。根據初步評估，大約有 10 棵樹會受到擬議的道路擴闊工程影響。
- (b) 1 : 1.89 的補償植樹比例是根據活樹的數量來釐定，申請人將在落實工地工程階段處理有關的細節事宜；
- (c) 建議在次生樹林闢設一條行人徑，以連接擬議的住宅發展項目和申請地點北面的自然區，供住客享用；
- (d) 為生態影響評估而進行的工地調查於二零一七年八月初展開，並於十一月底結束。有關調查可為雨季

和旱季提供參考資料。由於申請地點的面積細小而工地情況並不複雜，這項為期四個月的調查已足以確定申請地點的基線狀況；以及

- (e) 位於申請地點西部的次生樹林木會予以保存。申請人亦建議在申請地點北部圍繞土地界線之處進行補償植樹，以作為擬議住宅發展和北面餘下的「綠化地帶」之間的緩衝區。補償植林方案的詳情可在履行契約階段提交。

地盤平整工程

24. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 斜坡工程和護土牆會否影響申請地點北部的擬議補償種植區；
- (b) 擬議發展是否已進行土力評估；以及
- (c) 申請地點北面的斜坡是天然山坡還是登記斜坡。

25. 申請人的代表胡韻然女士及張文政先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展建於傾斜的地面，低矮建築及內部道路會在申請地點的低層平台(前身為寮屋區)。雖然會削切申請地點北部山邊地區附近的斜坡以供興建擬議住宅大樓，但申請人會盡量縮減斜坡工程的範圍，而住宅大樓的設計可如文件繪圖 Z-6 所顯示般與天然地勢融合。申請地點北部的自然區不會受到影響，而申請人會在該地區內補種樹木；
- (b) 申請人已提交土力規劃檢討報告。土木工程拓展署土力工程處處長原則上不反對該報告，並提醒申請人須於稍後階段提交天然山坡災害研究報告；以及
- (c) 申請地點內並無登記斜坡。

26. 由於申請人的代表沒有提出進一步的論點，委員亦再無問題要提出，主席告知申請人的代表聆聽這宗申請的程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

27. 會議備悉，規劃署已進行兩個階段的「綠化地帶」檢討。第一階段「綠化地帶」檢討主要檢視一些已平整、荒廢或沒有植被，但具潛力作住宅發展的「綠化地帶」土地。第二階段的「綠化地帶」檢討則主要檢視位於已建設地區邊緣並鄰近現有運輸及基建設施的「綠化地帶」，以及雖有植被但緩衝作用或保育價值相對較低的「綠化地帶」。委員普遍同意，在考慮同類改劃建議時，應依循檢討「綠化地帶」所採用的準則。

28. 一些委員認為有關的改劃建議與沙田新市鎮的規劃概念並不一致。申請地點是一幅較大的「綠化地帶」地區的一個組成部分，並且是城門郊野公園和沙田新市鎮之間的緩衝區，具高度保育價值。這項高密度的擬議發展會破壞該「綠化地帶」地區的功能和完整性。此外，一名委員認為申請地點不符合交通接達準則，因為銅鑼灣山路是一條不合規格的道路。

29. 對於申請人的代表指政府曾提出同類改劃建議並獲小組委員會批准，因此現時的改劃建議不應被視作不良先例這一點，主席表示，申請人的代表提及的馬窩路個案或不能作為比較，因為該個案涉及不同的地點，而規劃情況亦不同。在考慮目前的改劃建議時，較為恰當的做法是參考同一「綠化地帶」內並鄰近申請地點的地區。委員普遍認為，申請人的代表指目前的改劃建議不會立下不良先例這個說法欠缺說服力。

30. 對於改劃建議在技術上是否可行及可能造成的影響，委員普遍認為：

- (a) 在高地盤水平興建的擬議發展會遠高於附近現有的建築物。從市中心區眺望，擬議發展會對景觀造成重大影響；

- (b) 銅鑼灣山路的擬議道路擴闊工程是否可行仍未確定，而擬議道路工程對景觀的影響亦未作出充分評估；
- (c) 不認同所採取的生態影響評估方法，並認為補償植林方案的構思並不清晰。申請人未能證明擬議發展在景觀和自然保育方面不會對四周環境造成負面影響；以及
- (d) 未能確定斜坡工程對補償植樹區的影響。

31. 基於上述考慮因素，委員普遍同意不能批准這宗改劃建議。委員亦同意採納文件所載的拒絕理由，並就第(c)項拒絕理由作出修訂，加入擬議的道路擴闊工程可能會對景觀造成影響。

[郭烈東先生於此時離席。]

32. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點及其四周的「綠化地帶」長滿茂密的植被和成齡樹，為該地區提供翠綠的背景襯托。現時的土地用途地帶區劃恰當，而從土地用途規劃的角度而言，並無有力的理據支持把申請地點由「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶；
- (b) 申請人未能證明改劃土地用途地帶的建議不會在視覺、景觀和自然保育方面對周邊地區帶來負面影響；
- (c) 申請人未能證明擬進行的道路擴闊工程可行，以及有關工程不會對景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類發展建議立下不良先例，累積影響所及，會令自然環境質素進一步下降，以及破壞城門郊野公園和沙田新市鎮之間用作緩衝的「綠化地帶」的完整性。

[會議小休 5 分鐘。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/5

申請修訂《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/14》，把位於元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1209 號、第 1210 號、第 1211 號、第 1212 號、第 1213 號、第 1214 號、第 1215 號、第 1216 號、第 1447 號、第 1448 號、第 1472 號、第 1476 號、第 1477 號 A 分段、第 1478 號餘段、第 1495 號、第 1497 號、第 1500 號、第 1501 號、第 1502 號及第 1503 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/5 號)

33. 秘書報告，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一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/21 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》，把位於屯門仁愛廣場的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/21 號)

36. 秘書報告，雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、何周禮建築設計事務所有限公司(下稱「何周禮公司」)和景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與雅邦公司及景藝公司有業務往來；以及

張國傑先生 一 其公司目前與何周禮公司有業務往來。

37. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和張國傑先生因事未能出席會議。

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島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/SK-CWBS/30 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣第 225 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(地底電纜)和
進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/30 號)

40. 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，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。申請地點位於西貢相思灣。下列委員已就此議項申報利益：

雷賢達先生 一 與配偶在清水灣區共同擁有兩幢屋宇；

- 張國傑先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來，而目前與金城公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 為中電公司的集團可持續發展總監。

41. 小組委員會備悉雷賢達先生、張國傑先生和廖凌康先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於吳芷茵博士涉及直接利益，故應請她在討論此議項時暫時離席。

[吳芷茵博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

42. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地底電纜)和進行挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的裝置和相關工程是向相思灣提供穩定供電的必要設施。申請地點內並無樹木，預料有關建議不會對景觀造成影響。由於擬議發展的規模細小，預料不會對周邊地區的環境、排水和交通造成負面影響。

43. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

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。有關的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

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。

[簡兆麟先生於此時到席。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/287 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢莫遮峯
第 223 約的政府土地
關設公用事業設施裝置
(電線杆連變壓器、地底電纜和架空電纜)和
進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/287 號)

A/SK-HC/289 擬在劃為「自然保育區」地帶及
「鄉村式發展」地帶的西貢莫遮峯第 223 約的
政府土地關設公用事業設施裝置
(地底電纜及電線杆連變壓器)和
進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/289 號)

46. 小組委員會備悉，這兩宗申請的性質相似，以及申請地點十分接近，並位於同一「自然保育區」／「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意，這兩宗申請應一併考慮。

47. 秘書報告，這兩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，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來，而目前與金城公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 為中電公司的集團可持續發展總監。

48. 小組委員會備悉張國傑先生和廖凌康先生因事未能出席會議，以及吳芷茵博士已暫時離席。

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器、地底電纜和架空電纜(申請編號 A/SK-HC/287)／地底電纜及電線杆連變壓器(申請編號 A/SK-HC/289))和擬進行挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見分別載於兩份文件第 8 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬闢設的裝置及相關工程是為莫遮峯居民供電的必要設施。由於該兩個申請地點內均無樹木，預料有關建議不會對景

觀造成影響。鑑於擬議發展的規模細小，預料不會對周邊地區的環境、土力、排水和交通造成負面影響。

50. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

52. 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。

[吳芷茵博士於此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/290 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌新村
第 244 約地段第 407 號及第 408 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/290 號)

簡介和提問部分

53. 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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，對集水區造成污染的風險高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，且沒有公共污水渠可供接駁。申請人所提交的資料未能證明有關發展符合《水污染管制條例》的規定。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 14 份公眾意見書。這些意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港有限公司及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。申請地點位於附近沒有公共污水渠的集水區內。水務署總工程師／建設和環保署署長均反對這宗申請，因為擬議發展對集水區造成污染的風險高。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」，因為申請人未能證明擬在集水區內進行的發展不會對該區的水質造成不良影響。「鄉村式發展」地帶內目前仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。該集水區內所有同類的擬建小型屋宇申請均被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。批准這宗申請會為該「農業」地帶的集水區內的其他同類申請立下不良先例。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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。申請書內並無有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為申請人未能證明擬在集水區內進行的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「農業」地帶的集水區內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會對該區的水質造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。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、陳卓玲女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/954 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田
落路下村第 177 約地段第 429 號
興建單幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/954 號)

簡介及提問部分

56. 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) 擬建的單幢屋宇；
- (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，城市規劃委員會收到 134 份公眾意見書，分別來自落路下村的村代表、沙田鄉事委員會、落路下村村民及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的契約訂明申請地點屬於可建屋類別土地。申請地點完全位於落路下的「鄉村式發展」地帶內，而該地帶內有足夠土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。有關屋宇的發展規模沒有違反分區計劃大綱圖所訂明的限制。擬進行的發展與附近一帶的鄉村環境並非不相協調，對景觀不大可能造成嚴重影響，亦不大可能使現有及計劃中的基建設施負荷過度。申請地點先前涉及一宗由同一申請人提交以興建兩幢屋宇的申請(編號 A/ST/767)，該宗申請在二零一一年十二月六日獲小組委員會在有附帶條件下批准。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供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；
- (c) 就毗鄰申請地點的斜坡提交土力規劃檢討報告，並落實該報告確認須進行的土力補救工程，而有關情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；以及
- (d) 為申請地點設計並提供污水處理設施／污水渠接駁，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/955

在劃為「工業」地帶的沙田火炭
禾香街 9 至 15 號力堅工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/955 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

61. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/956 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
沙田落路下第 177 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/ST/956 號)

簡介及提問部分

62. 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，擬進行的發展需要大量砍伐／修剪「綠化地帶」內的樹木。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申

請，因為擬進行的發展可能會影響附近現有樹木的樹冠及樹木保護區。這宗申請可能需要修剪或砍伐申請地點範圍以外的樹木，但卻沒有提交關於受影響樹木的影響評估。進行零碎的發展會對景觀資源造成累積的負面影響，以致該區的綠化地帶／林地質素逐漸下降及無法逆轉。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭天然山坡的山腳，根據警戒準則，屬於須進行天然山坡災害研究的情況，這可能會使有關發展不符合經濟效益。如切實可行，申請人或可考慮物色另外一幅用地。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，分別由落路下村的原居民代表和村民、環保團體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 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。擬進行的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此外，擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關的發展涉及砍伐樹木和清除植被，會影響周邊地區目前的自然景觀。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土力情況造成不良影響。在有關的「鄉村式發展」地帶內，有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他同類申請把鄉村式發展向「綠化地帶」伸延。至於公眾的意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響；
- (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，因為擬議發展和相關的地盤平整工程會涉及砍伐樹木和清除植被，以及影響周邊地區現有的自然景觀；
- (d) 落路下村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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。倘該些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/549 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑村第 9 約地段第 263 號 D 分段
第 15 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/549 號)

65. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月二十九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支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/550 擬在劃為「綠化地帶」的大埔元嶺村第 9 約地段第 704 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/550 號)

簡介和提問部分

67. 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 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，並在集水區內，在短期內沒有公共污水渠可供擬建小型屋宇使用。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為現時並未有興建元嶺村已計劃鋪設的公共污水渠的時間表。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。這些意見書分別由創建香港及三名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於相關文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。環保署署長及水務署總工程師／建設均反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但在短期內不會有公共污水渠可供使用。擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將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不良影響。有關的「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。雖然申請地點涉及先前一宗於二零零零年獲批准的小型屋宇發展申請，而有關規劃許可的有效期後來於二零零三年十二月二十三日屆滿，但現在這宗申請乃由另一申請人提出。有三宗同類申請分別在二零一零年及二零一七年被小組委員會拒絕／經城規會覆核後駁回。這些被拒絕／駁回的申請的情況與現在這宗申請的情況類似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將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不良影響；以及
- (c) 元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/636

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村
第 19 約地段第 702 號 A 分段第 3 小分段及
第 704 號 A 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-LT/636 號)

70. 秘書報告，由於申請人提交了進一步資料，這宗申請已改期處理。

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-LT/637 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村泉水井
第 19 約地段第 1328 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/637 號)

簡介和提問部分

71. 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。從農業發展的角度而言，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，而且申請地點具復耕潛力。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議發展可能會影響現有的四株樹木，預料會對景觀資源造成不良影響。申請地點範圍內曾有植物被清除，批准這宗申請會立下不良先例，助長此類違例移除植物的做法。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農

業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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」，雖然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，而且這項擬在集水區內進行的發展將可接駁至公共污水收集系統，但有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可完全應付未來的小型屋宇需求。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議發展可能會影響現有的四株樹木，預料會對景觀資源造成不良影響。曾有五宗同類申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。現時這宗申請的規劃情況與這五宗申請的規劃情況相似。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「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」，因為有關發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且泉水井的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 泉水井的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

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-SSH/116 擬在劃為「綠化地帶」的西貢十四鄉
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/116 號)

簡介和提問部分

74. 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 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點的西南面毗連林地，擬建的小型屋宇會影響附近的原生林植物。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點毗連林地，地盤工程可能會侵入該區，對附近樹木的根部生長區和樹冠構成影響。申請地點內的植物已被清除，而批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵違例清除植被。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，分別來自創建香港、世界自然

基金會香港分會及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。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」，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，但在該「鄉村式發展」地帶內，有土地可完全應付小型屋宇的發展需求。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為從自然保育和景觀規劃的角度而言，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展會影響申請地點附近的原生林植物，故對這宗申請有保留。雖然申請地點附近同一「綠化地帶」內有 11 宗同類申請獲得批准，但目前這宗申請與該等個案的規劃情況並不相同，因為有關的「鄉村式發展」地帶內目前可供發展小型屋宇的土地並非供不應求，這宗申請亦不能視為被屋宇包圍的騰空地盤發展。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，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，因為擬議發展涉及清除植物，並會對該區的景觀造成負面影響；

- (c) 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」，因為有關發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (d) 企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/117 在劃為「海岸保護區」地帶的西貢十四鄉企嶺下老圍第 209 約地段第 572 號至第 591 號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/NE-SSH/117 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月二十九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。

78. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/639 為批給在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路
第 17 約地段第 1615 號餘段
作臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)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/NE-TK/639 號)

簡介和提問部分

79. 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) 為臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為就先前獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/549)，申請人必須在規劃許可有效期內妥為護理當時在申請地點內的九棵樹木，但根據當局在二零一八年五月十七日實地視察的記錄，該處只有七棵樹木。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。雖然擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但該用途屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實有關地帶的長

遠規劃意向，而且與四周的環境並非不相協調。自上次批給規劃許可以來，申請地點及周邊地區的規劃情況並無重大改變。申請人已履行上次規劃許可的所有附帶條件，而申請人所要求的三年許可有效期與上次許可所批給的期限相同。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B。預計這宗申請不會在交通、環境及排水方面對附近地區造成重大負面影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的事宜，可通過施加規劃許可附帶條件加以處理。先前曾有兩宗涉及把申請地點作各類商店及服務行業用途的申請，以及五宗在同一「康樂」地帶內的其他同類申請獲得批准。與上次獲批准的申請(編號 A/NE-TK/549)比較，現時這宗由同一申請人提交，在同一申請地點作相同用途的申請，主要的發展參數大致相同。批准這宗續期申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，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) 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十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月四日或之前)，提交保護樹木建議及美化環境建議，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，落實保護樹木建議及美化環境建議，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

[關偉昌先生於此時暫時離席。]

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-TK/640 為批給在劃為「農業」地帶的大埔第 17 約地段第 674 號 A 分段，第 674 號 B 分段，第 674 號 C 分段及第 674 號餘段作臨時休閒農莊、商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期三年，以及進行填土工程(約 10 厘米厚的地台)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/640 號)

簡介和提問部分

83. 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) 為批給作臨時休閒農莊、商店及服務行業(零售商店)用途的規劃許可續期三年，以及進行填土工程(約 10 厘米厚的地台)；
- (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由個別人士提交的兩份公眾意見，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展會造成負面的交通及環境影響。有關理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。擬議發展與周邊地區並非不相協調。先前申請(申請編號 A/NE-TK/553)已設置的現有園景設施仍然狀況良好，預計申請地點繼續用作臨時休閒農莊不會對景觀特色和景觀資源產生不良影響。此外，被諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。在用途和用地面積方面，目前這宗申請與先前獲批准的申請相同。自批給上一次臨時規劃許可以

來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件。這次申請三年的許可有效期也不超過臨時規劃許可原來的有效期。擬議續期申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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，由二零一八年八月八日起，至二零二一年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十一時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木和植物；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年二月八日或之前)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；
- (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)、(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；

- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)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
- (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。」

86. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/641 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔盧慈田第 17 約地段第 1471 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/641 號)

簡介和提問部分

87. 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 V。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」)收到由世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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，但是擬議發展與周邊饒富鄉郊特色的環境並非不協調，而且漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。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% 位於盧慈田的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。不過，申請地點涉及先前一宗獲批准的申請(編號 A/NE-TK/408)，而且現在這宗申請是由同一名申請人提交。與先前的申請比較，擬建小型屋宇的主要發展參數相同，而且有關的規劃情況並無重大改變，因此可以從寬考慮現在這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然現有的三棵幼齡樹會與擬建屋宇相阻，但是申請地點內有地方補種樹木，以緩解清除樹木所帶來的負面影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。至於有關的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的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；
- (b) 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；以及

- (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。」

90. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/642 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 1060 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-TK/642 號)

簡介和提問部分

91. 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 V。從農業的角度而言，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。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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊饒富鄉郊

特色的環境並非不相協調。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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。不過，申請地點涉及一宗由同一申請人就相同發展提出的先前申請(編號 A/NE-TK/503)，該宗申請於二零一四年四月四日獲得批准。與先前的申請比較，除了污水排放的方法有改變之外，擬建小型屋宇的主要發展參數與先前的相同。對於把污水收集系統接駁至現有公共污水渠的建議，環保署署長沒有負面意見，但認為申請人必須能就公共污水渠的敷設和日後的維修保養取得受影響私人地段的同意。由於規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮目前的申請。

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的查詢時表示，她手上並無關於申請地點附近已平整土地的資料。

商議部分

93. 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六月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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
- (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。」

94. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/181 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳第 89 約地段第 40 號餘段(部分)、第 404 號 A 分段(部分)、第 408 號 A 分段餘段(部分)、第 408 號 B 分段餘段(部分)、第 409 號、第 410 號(部分)、第 413 號(部分)、第 414 號(部分)、第 416 號(部分)、第 417 號餘段(部分)、第 435 號、第 436 號及第 437 號餘段和毗連政府土地
關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/181B 號)

簡介和提問部分

95. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、新屋嶺的原居民代表和居民代表都反對這宗申請，理由載於文件第 10.1.12 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，城市規劃委員會收到三份公眾意見，來自上水區鄉事委員會主席和現任北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然擬議用途大致上並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請並無強烈意見，因為申請地點已鋪築路面和由露天貯物用途佔用多年。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。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。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止在星期日及公眾假期作業，以期盡量減少可能造成的環境滋擾。被諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 2 類地區；申請地點先前曾有作同類用途的申請獲得批准；政府部門並無提出重大的負面意見，又或相關政府部門和區內人士的關注可透過落實相關規劃許可附帶條件予以處理。小組委員會於二零一五年二月六日批准上一次作相同申請用途的先前申請(編號 A/NE-FTA/149)，申請人已履行所有規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

96. 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查詢時解釋，小組委員會曾拒絕四宗同類申請，理由是這些申請不符合規劃指引編號 13E，因為當局收到政府部門的負面意見。

商議部分

97. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

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

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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；
- (d) 在整個規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，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(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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；
- (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；以及
- (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。」

98. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/645 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/645A 號)

99. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年五月三十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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括一份交通影響評估報告，以回應運輸署所提出的意見。

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

議程項目 25 至 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/653 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1823 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/653 至 A/NE-LYT/658 號)

A/NE-LYT/654 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1823 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-LYT/653 至 A/NE-LYT/658 號)

A/NE-LYT/655 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1823 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-LYT/653 至 A/NE-LYT/658 號)

A/NE-LYT/656 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1823 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/NE-LYT/653 至 A/NE-LYT/658 號)

A/NE-LYT/657 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1823 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/653 至 A/NE-LYT/658 號)

A/NE-LYT/658 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1823 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-LYT/653 至 A/NE-LYT/658 號)

101. 小組委員會備悉，這六宗申請性質相似，申請地點均位於同一「農業」地帶內，而且互為毗鄰。小組委員會同意應一併考慮這六宗申請。

[關偉昌先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請，因為六個申請地點附近一帶都有活躍的農業活動，該處已建有農業基礎設施，而且這些申請地點均具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員表示，嶺咀的居民代表反對這六宗申請。其他相關的政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就每宗申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持所有申請，而創建香港和一名個別人士則表示反對這些申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示沒有意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這六宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這些申請，但是擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不協調，預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。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% 位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點附近有 48 宗同類申請在二零零三至二零一八年間獲小組委員會批准。自有關的同類申請獲批准以來，區內的規劃情況並沒有重大改變。申請地點附近有

新的小型屋宇正在興建，亦有多宗已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，這些發展正逐漸形成新的村落。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

103. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的查詢，表示先前涵蓋六個申請地點的規劃許可已於二零一八年四月失效，而地政總署目前正處理該些申請地點的小型屋宇批地申請。

商議部分

104. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這六宗申請。六宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這六宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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；以及
- (b) 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。」

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

議程項目 31 至 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/659 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1773 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-LYT/659 至 661 號)

A/NE-LYT/660 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1773 號 B 分段第 2 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/659 至 661 號)

A/NE-LYT/661 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1773 號 B 分段第 4 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/659 至 661 號)

106. 小組委員會備悉，這三宗申請性質相似，申請地點均位於同一「農業」地帶／「鄉村式發展」地帶內，而且互為毗鄰。小組委員會同意應一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

107. 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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，該處已建有農業基礎設施，而且這些申請地點均具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員表示，嶺咀的原居民代表和居民代表都反對這三宗申請。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(下稱「城規會」)就每宗申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持所有申請，而創建香港和

名個別人士則表示反對這三宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示沒有意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這些申請，但是擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不協調，預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。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% 位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點附近有 48 宗同類申請在二零零三至二零一八年間獲小組委員會批准。自有關的同類申請獲批准以來，區內的規劃情況並沒有重大改變。申請地點附近有新的小型屋宇正在興建，亦有多宗已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，這些發展正逐漸形成新的村落。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，城規會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三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。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/662 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍
第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)
作臨時私家車及輕型貨車公眾停車場用途的
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-LYT/662 號)

簡介和提問部分

111. 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) 為批給作臨時私家車及輕型貨車公眾停車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。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺鄉事委員會主席反對有關建議，因為這宗申請會使現有交通擠塞情況惡化，以及對周邊地區的環境造成不良影響。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，城市規劃委員會收六份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，但粉嶺鄉事委員會副主席和其他個別人士則反對這宗申請。另有一名北區區議員表示沒有意見，而創

建香港則沒有對這宗申請提出任何意見。主要的意見和反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁護署署長對這宗申請並無強烈意見。為期三年屬臨時性質的申請用途，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給規劃許可以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並無重大改變。申請人已履行所有先前規劃許可的附帶條件，而申請續期三年亦與先前規劃許可的期限相同。預計不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的不良影響。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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一八年六月二十日至二零二一年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛停泊於申請地點；
- (b) 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》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物，使之保持狀況良好；
- (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，如在作業時發現任何不足／失效之處，須予修正；
- (e) 如申請人所承諾，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二十日或之前)落實交通管理建議及擴闊車輛閘門，而有關建議必須符合運輸署署長的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月二十日或之前)提交先前就編號 A/NE-LYT/560 的規劃申請在申請地點設置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；
- (g) 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二十日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年三月二十日或之前)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；以及
- (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。」

114. 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-LYT/663 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1760 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-LYT/663 號)

簡介和提問部分

115. 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 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，該處已建有農業基礎設施，而且申請地點具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員表示，嶺咀的居民代表反對這宗申請。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，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，而創建香港和一名個別人士則表示反對這宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但是擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調，預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。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% 位於馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點附近有 48 宗同類申請在二零零三至二零一八年間獲小組委員會批准。申請地點附近有新的小型屋宇正在興建，亦有多宗已獲批准的小型屋宇申請處於不同的發展階段，這些發展正逐漸在該處形成新的村落。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關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；
- (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。」

118. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/13 在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號 B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號 B 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限旅遊車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/13A 號)

簡介和提問部分

119. 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) 關設臨時公眾停車場(只限旅遊車及私家車)，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。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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，該處已有農業基礎設施，而且申請地點的復耕潛力高，可用作植物苗圃、溫室和蘭花場。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席和塘肚的原居民代表均反對這宗申請，反對理由載於文件第 9.1.11(b)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，城市規劃委員會收到七份公眾意見。雖然現任北區區議員支持這宗申請，但沙頭角區鄉事委員會主席和塘肚的原居民代表均反對這宗申請。另有一名個別人士就這宗申請提出意見，而上水區鄉事委員會主席則表示沒有意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議發展與周邊具鄉郊環境特色的土地用途並非完全不相協調。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制申請地點的作業時間和其他工場活動。申請地點曾涉及一宗於二零一五年獲批給規劃許可的先前申請(編號 A/NE-STK/5)，有關的規劃許可其後因申請人未有履行設置邊界圍欄及落實保護樹木和美化環境建議的附帶條件而於二零一七年四月十六日被撤銷。根據最近進行的一次實地視察，申請地點已予圍封，而申請地點內亦見有樹木生長。有鑑於此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行這些條件的進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

120. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席和一名委員的提問說，擬關設的臨時公眾停車場主要服務附近沙頭角農場的訪客，但申請人的申請書內並無資料顯示市民不准使用擬議的公眾停車場。

商議部分

121. 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，有效為期三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 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》所界定的旅遊巴和私家車停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的旅遊巴和私家車停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或作其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車進出公共道路；
- (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邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交申請地點在沙頭角公路－石涌凹段的車輛進出口通道的設計，而有關設計必須符合路政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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，為申請地點在沙頭角公路－石涌凹段闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交排水設施狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交交通標誌及行人設施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (q) 就上文(p)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實建議所確定的交通標誌及行人設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (r) 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；

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

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士和黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/360 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 624 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/360A 號)

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應相關政府部門的意見。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/362 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 686 號(部分)、第 687 號、第 690 號及第 692 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/362A 號)

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年五月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料回應相關政府部門的意見。

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

備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/269

擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 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/FSS/269 號)

127. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就擬議小型屋宇的位置諮詢相關政府部門。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

128. 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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/270

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 51 約
多個地段興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/270 號)

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六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。

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。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/KTN/36 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、第 665 號餘段、第 667 號及第 672 號(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
連附屬休息室及辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/36C 號)

131. 秘書報告，申請地點位於古洞，而侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他本人在古洞北地區擁有物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 所闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)連附屬休息室及辦公室，為期一年；
- (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(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。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、所屬選區為當區的北區區議員，以及古洞北、古洞南和燕崗的居民代表均反對這宗申請。反對理由載於文件第 9.1.12 段；
- (d) 在法定公眾查閱期內，城市規劃委員會收到 13 份公眾意見書。雖然有一名個別人士支持有關申請，但有兩名北區區議員和三名個別人士提出反對。另有四份意見書表示對這宗申請沒有意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍一年。雖然所申請的發展不符合「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「道路」的規劃意向，但申請地點位於古洞北新發展區的前期工程範圍內。相關政府部門對這宗申請並無反對。給予這宗申請為期一年的申請，不會妨礙該地點的長遠發展。雖然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，但申請發展與周邊地區的現有土地用途並非不相協調，而且過去三年亦沒有收到關於申請地點的環境投訴。透過加入相關的規劃許可附帶條件，規管營運時間和日數及禁止中重型貨車進出申請地點，應可應付環保署署長對申請發展可能對周邊地區造成環境滋擾的關注。申請地點曾涉及兩宗先前獲批准作類似臨時公眾停車場用途的申請(編號 A/KTN/14 和 24)，而在同一「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方內的一宗同類申請亦獲批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

133. 一名委員表示，附屬休息室的大小，與主要的申請用途相比，面積不合比例的大。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，申請人已解釋，該休息室只供其員工使用，不會涉及任何零售活動。

商議部分

134. 一名委員留意到附屬休息室面積不合比例地大，因而關注該附屬休息室是否可輕易地改裝作其他具商業目的的用途，例如餐飲服務。另一名委員留意到，環境保護署至今從未收到公眾人士對申請地點的用途提出任何投訴，因此或不宜揣測申請地點會否被利用作其他用途。

135. 主席在回應一名委員的提問時表示，考慮這宗申請時，應以已提交的建議作為基礎。經進一步討論後，委員同意應適當地修改指引性質的條款(b)，以告知申請人不得把申請地點用作其他商業用途(例如餐飲服務)。

136. 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，為期一年，至二零一九年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)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) 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。」

137. 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，當中的指引性質的條款(b)按會議席上的建議作如下的改動：

「(b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的任何其他發展項目和其他商業用途(例如餐飲服務)。申請人須應當局要求，即時停止有關規劃許可沒有涵蓋的發展項目；」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/44 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、
「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及
顯示為「道路」的地方的上水燕崗第 92 約
地段第 904 號和毗連政府土地
闢設臨時旅遊車、貨櫃車拖頭及拖架停放場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/44 號)

138. 秘書報告，申請地點位於古洞。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 所闢設的臨時旅遊車、貨櫃車拖頭及拖架停放場，
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，因為預計所申請的用途會帶來重型車輛的車流，而且在申請地點界線的 100 米範圍內有住用用途。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、燕崗的原居民代表和居民代表均反對這宗申請。反對理由載於文件第 10.1.11 段；
- (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，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「商貿及科技園」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「道路」的規劃意向，但由於申請地點位於古洞北新發展區的餘下工程範圍內，土木工程拓展署北拓展處處長對於這宗申請就落實該新發展區計劃以言不表反對。就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實該地點的長遠發展。此外，該申請用途與周邊地區的現有土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並沒有收到環境方面的投訴。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和日子，以及為申請地點鋪築地面。其他獲諮詢的相關部門沒有提出負面意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落於第 3 類地區，以及曾有一宗涉及申請地點作該申請用途的先前申請(編號 A/KTN/23)於二零一六年三月四日獲批給為期三年的規劃許可，但有關的許可其後於二零一八年四月四日被撤銷。現時這宗申請是基於申請地點的佔用人有變而提交。由於申請人已提交排水建議和建議保護申請地點的現有樹木，因此可從寬考慮現時這宗申請。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，為申請地點的車輛通道地方鋪築地面，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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)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。」

142. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/456 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村
第 100 約地段第 819 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/456 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，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 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍，而且申請地點具復耕潛力。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四份公眾意見書。當區的北區區議員和一名個別人士表示支持這宗申請，另有兩名個別人士分別就這宗申請提出意見和表示沒有意見。主要的意見載於文件第 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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長並不支持這宗申請，但擬議發展與四周具鄉郊特色的環境並非不相協調，預料有關發展不會對周邊地區的景觀、排水和環境造成負面影響。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完全位於坑頭的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。不過，申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-KTS/300)，該宗申請在二零一零年獲得批准。此外，坑頭村附近有 39 宗同類申請獲得批准。自該等申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變，因此可以從寬考慮現時這宗申請。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於公眾意見書，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。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二二年六月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，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。」

146. 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-KTN/592 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、第 4124 號及第 4125 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(財務公司)連附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/592A 號)

簡介和提問部分

147. 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(財務公司)連附屬員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長

(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點緊連「自然保育區」地帶，因而關注擬議發展會觸及「自然保育區」地帶。警務處處長則對擬經營的附屬員工食堂有保留，因為先前曾有人在申請地點無牌售酒。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分別來自一名元朗區議員及一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10.2 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，而且申請地點位於就北環線預留的鐵路線範圍內，但以臨時性質批准申請的用途，並不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。擬議的發展與周邊的土地用途並非不協調。此外，由於擬議發展的規模及其鄰近新潭路，擬議發展對周邊地區的交通、排水、環境和景觀不大可能會造成重大的不良影響。為處理漁護署署長關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人在申請地點設置邊界圍欄。至於警務處處長的意見，則建議加入指引性質的條款，提醒申請人有關的規劃許可只批給作申請的發展／用途，當局不會容忍這宗申請並未涵蓋的任何其他發展／用途。申請地點曾涉及兩宗由同一申請人提出的先前申請(編號 A/YL-KTN/419 及 451)，有關的規劃許可其後因申請人未有履行附帶條件而被撤銷。關於現時這宗申請，申請人已提交有關景觀、排水及消防裝置的建議，而排水及消防裝置建議已獲相關部門接納。這宗申請可獲從寬考慮，並建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。至於有關的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施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三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (1) 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。」

150. 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 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/604

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約多個地段和毗連政府土地作分層樓宇、商店及服務行業、食肆、學校及公共車輛總站或車站用途，以及略為放寬地積比率及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/604 號)

151. 秘書報告，這宗申請由輝強有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、呂元祥建築師

事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司及雅邦公司有業務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及

- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

152. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生、張國傑先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。此外，由於余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

153. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。倘申請人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，除非情況非常特殊，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/YL-KTN/605 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉
第 107 約地段第 736 號(部分)及
第 737 號(部分)
闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/605 號)

簡介和提問部分

155. 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。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，因為未提出申請便已對申請地點作出改動，會立下不良先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近農業活動非常活躍，也設有農業基礎設施，而且申請地點非常適合從事高價值的農耕活動。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個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然擬議用途並

不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但批准這宗臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，擬議發展與具鄉郊特色的周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門已獲諮詢，除漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境除外，其他部門均表示對這宗申請沒有負面意見。為盡量減低有關發展可能產生的環境滋擾，以及回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的關注，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止在申請地點進行相關活動及要求申請人提交並落實保護樹木建議。在二零零五年至二零一八年期間，同一「農業」地帶內有 17 宗同類申請獲得批准，因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。關於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

156. 一名委員留意到漁護署署長表示，申請人須向漁護署申請動物寄養所牌照。這名委員因而詢問如申請獲批准，是否應在規劃許可附帶條件內加入有關規定。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，申請人須另行申請有關牌照。秘書表示，施加的規劃許可附帶條件應與規劃考慮因素相關。一般而言，如有關事宜受其他相關法例或牌照制度所監管，便無須把該等規定納入規劃許可附帶條件內。

商議部分

157. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (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和下午

五時至六時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物均會時刻關在動物寄養所的密封構築物內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點內不得使用公共廣播系統及吹哨子；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養設置在申請地點的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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(f)、(g)、(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。」

158. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/606 在劃為「住宅(乙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段第 2 小分段餘段、第 216 號 S 分段餘段、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 5 小分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和食肆(餐廳戶外座位區)連附屬停車位用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/606 號)

簡介和提問部分

159. 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) 所作的臨時商店及服務行業和食肆(餐廳戶外座位區)連附屬停車位用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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。反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的規劃意向。有關發展與周邊饒富鄉郊特色的土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請用途位於高埔村住宅羣邊緣，從映河路／錦田公路輕易可達，而且不大可能會對附近居民構成不便。此外，鑑於發展的規模，擬議發展不大可能對周圍地區的交通、排水、排污和環境帶來負面影響。部分申請地點涉及先前獲批作申請用途的申請。涵蓋申請地點的最近兩宗申請（申請編號 A/YL-KTN/497 及 A/YL-KTN/537）在二零一六年獲得批准。然而，由於沒有履行有關提交和落實排水、美化環境及保護樹木和消防裝置建議的規劃許可附帶條件，該兩宗申請的規劃許可分別在二零一七年七月二十二日及二零一七年一月十四日被撤銷。關於目前這宗申請，申請人已提交有關排水及消防裝置的建議。因此，目前這宗申請可獲從寬考慮。現建議批給較短的履行期限，以監察規劃許可附帶條件的履行情況。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

161. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型至重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得進出申請地點；
- (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三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)提交來往錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)落實來往錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點現有的全部樹木和園景植物，使之保持令人滿意的狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (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)、(f)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(d)、(e)、(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。」

162. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/607 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 573 號、第 574 號
A 分段(部分)、第 574 號餘段(部分)、
第 575 號餘段(部分)及第 576 號餘段(部分)
和毗連政府土地
作臨時商店及服務行業(食品)連附屬貯物處及
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-KTN/607 號)

簡介和提問部分

163. 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) 擬作的臨時商店及服務行業(食品)連附屬貯物處及辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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四份公眾意見書，其中來自錦田鄉事委員會、沙埔村原居鄉村代表及一名個別人士的意見書表示反對這宗申請，餘下一份由另一名個別人士提交的意見書則旨在提出意見。主要的意見和反對理由載於文件第 10.2 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。雖然擬議用途不完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但就申請用途批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊以鄉郊性質為主的土地用途並非不協調。在同一「工業(丁類)」地帶內有兩宗同類申請分別於二零一七年及二零一八年獲得批准，因此，批准這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。已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。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

164. 就一名委員的提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士表示，根據申請人提供的資料，將於申請地點出售的產品是豬油，但申請書內沒有就區內對豬油的需求提供資料。申請地點內的主要構築物均用作貨倉、辦公室及零售用

途。秘書補充，「貨倉(危險品倉庫除外)」是「工業(丁類)」地帶的第一欄用途，而附屬用途是經常准許的用途。

商議部分

165. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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；

- (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。」

166. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/784 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
四排石第 103 約地段第 866 號
關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/784 號)

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) 關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)，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，收到兩份公眾意見書，由世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，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，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。擬議用途大致上不違反「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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與附近富鄉郊特色的地區並非不相協調。在休閒農莊的性質方面，擬議用途應該不會對環境、交通或排水方面引起重大的負面影響。過去曾有四宗同類申請涉及同一「農業」地帶，兩宗分別於二零一五年及二零一八年獲批，其餘兩宗分別於二零一三年及二零一六年被拒絕。遭拒絕的申請與現在這宗申請的申請用途不同。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

168. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的提問時表示，據申請人提供的資料，前往擬議休閒農莊的訪客須付入場費。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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、手提揚聲器或擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內所有為美化環境而栽種的樹木；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，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；
- (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所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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；
- (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(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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)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
- (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。」

170. 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-KTS/785 在劃為「農業」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 111 號餘段、第 112 號(部分)、第 113 號、第 115 號餘段、第 116 號(部分)及第 117 號餘段
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/785 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) 關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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點有潛力可作農業用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請。有關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，規劃署認為該申請用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，不過，由於申請地點鄰近大欖隧道轉車站，據申請人表示，該申請用途可為使用轉車站的乘客提供泊車轉乘設施，並可滿足區內部分泊車需求。此外，有關

的發展屬臨時性質，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。先前共有六宗作公眾停車場用途的申請獲得批准，而現時這宗申請與對上一宗在二零一五年獲批准的申請(編號 A/YL-KTS/660)相似。雖然對上一宗獲批准的申請已履行所有規劃許可附帶條件，但有關的規劃許可於二零一八年二月七日已經失效。自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，因此可以從寬考慮這宗申請。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明不得有《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) 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卸、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的任何時間，不得有長度超過七米的車輛經錦河路進出申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得由通道右轉至錦河路；
- (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的現有邊界圍欄；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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) 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)、(i)或(j)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(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。」

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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/786 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 133 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及機械，並闢設辦公室、員工休息室及儲物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/786 號)

簡介和提問部分

175. 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) 臨時露天存放建築材料及機械，並闢設辦公室、員工休息室及儲物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面及南面均有易受影響的用途。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)

長」)不支持這宗申請，因為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，因為注意到申請地點上有樹木遭砍伐，而批准這宗申請或會鼓勵其他的同類發展，對該區現有的景觀特色造成無法逆轉的改變，並可能有侵進附近「綠化地帶」的風險。民政事務總署元朗民政事務專員表示，馬鞍崗村的居民代表反對這宗申請，反對理由載於文件第 10.1.10 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，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自世界自然(香港)基金會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。該申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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，即使僅屬臨時性質亦然。有關的發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該地點位於第 3 類地區，但以往從未獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門及公眾亦提出負面意見。申請地點涉及先前兩宗分別在二零零七及二零一六年被拒絕的申請(編號 A/YL-KTS/410 及 A/YL-KTS/713)。相比對上一次被拒絕的申請(編號 A/YL-KTS/713)，現時這宗申請涉及相同的申請用途、用地面積、布局設計及樓面面積。此外，在二零一二及二零一八年亦有兩宗同類申請被拒絕。拒絕現時這宗申請與小組委員會／城規會的先前決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

176. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的查詢時表示，申請地點目前涉及有關貯物用途的規劃執管行動。當局已於二零一八年一月向負責人發出強制執

行通知書。視乎實際情況，當局亦可能採取進一步執管／檢控行動。

商議部分

177. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這項發展不符合「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) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對有關申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀造成負面影響和不會對附近地區帶來環境滋擾；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請都獲得批准，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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/787 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田
石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及
第 392 號餘段
作臨時露天存放發電機及壓縮器
連維修工序用途的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/787 號)

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區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發電機及壓縮器連維修工序用途的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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——規劃署認為所申請的用途可再予容忍一年。雖然該用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃，因此，就這宗申請批給為期一年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。有關的發展與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 3 類地區，而自一九九五年以來，曾有涉及該地點作同類露天貯物用途的先前申請獲批給許可，以及申請人已履行上次申請(編號 A/YL-KTS/740)的所有規劃許可附帶條件。相比上次獲批准的申請，現時由同一申請人提交的這宗申請，其用地面積／邊界、申請用途、總樓面面積、構築物數目和用地布局均與該宗申請相同。由於自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此可以從寬考慮現在這宗申請。此外，在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶亦曾有作各種臨時露天貯物用途的同類申請獲得批准，而批准現在這宗申請，與小組委員會先前的

決定一致。雖然環保署署長基於附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但過去三年，環保署署長並沒有收到有關環境的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理對申請用途可能造成滋擾的關注。

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，有效期為一年，由二零一八年七月四日至二零一九年七月三日止，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，不得於星期日及法定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，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點與錦上路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點周邊 5 米範圍內的物料，其堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的 2.5 米高的邊界圍欄；

- (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園景植物；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月四日或之前)，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星期內(即在二零一八年八月十五日或之前)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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月四日或之前)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，在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一九年一月四日或之前)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)、(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；
- (o) 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)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。」

181. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/783 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路
梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車美容)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/783 號)

簡介和提問部分

182. 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) 經營臨時商店及服務行業(汽車美容)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無強烈意見，因為申請地點的復耕潛力很低。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊地區亦非不相協調。就有關發展的性質和規模

而言預計擬議用途不會在交通、環境、視覺及景觀方面造成重大負面影響。申請地點涉及先前八宗露天貯物用途的申請，其中七宗在二零零零年及二零一六年期間獲得批准，最後一宗申請(編號A/YL-PH/770)在二零一八年被小組委員會拒絕，理由是先前就露天貯物用途批給的三項規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。與上一宗申請比較，目前這宗申請涉及一項不同的用途，並且由另一名申請人提交。

183. 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，根據申請書的內容，不會在申請地點進行任何拆件、保養、修理、清洗或其他工場活動。城規會建議施加一項規劃許可附帶條件，禁止在申請地點進行上述用途。環境保護署署長就《水污染管制條例》排污牌照規定所提出的意見屬一般意見，旨在提醒申請人遵從相關污染管制條例下所有法定規定。

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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)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的任何時間，車輛不得由公共道路右轉至申請地點，或由申請地點右轉至公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實錦田公路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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(即在二零一八年十二月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

185. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/784 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 108 約地段第 77 號(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-PH/784 號)

簡介和提問部分

186. 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 段和附錄 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然該擬議用途並非完全符合「住宅(丁)類」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該「住宅(丁)類」地帶的長遠規劃意向。此外，擬議用途與周邊地區並非不相協調。鑑於有關發展的性質和規模，預計擬議用途不會對交通、環境、視覺及景觀造成重大的負面影響。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)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)、(c)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(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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 III 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士及黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。林女士及黃女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生，以及高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、區裕倫先生和黎定國先生此時獲邀到席上。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/519

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村 184C 號闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/519A 號)

190. 秘書報告，有關申請擬闢設靈灰安置所，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 (副主席) — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員，以及目前與英環公

司有業務往來。

191. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於張孝威先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

192. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間委聘交通及排水顧問準備進一步資料，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，申請人已把握時間安排委聘交通及排水顧問擬備交通及排水報告。

193. 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(包括先前的延期)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 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/523

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的
屯門河田街 2 號東亞紗廠工業大廈
作酒店、辦公室、商店及服務行業用途
(改裝整幢現有工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/523 號)

194. 秘書報告，聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議

項申報利益，因為其公司目前與聯協公司有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

195. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

196. 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 57

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/273-1 擬延長展開在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段和毗連政府土地進行擬議的住宅發展(分層住宅)的期限至二零二二年十月十七日止(為期四年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/273-1A 號)

197. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司仲英有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、呂元祥建築師事務所(香

港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。申請地點有部分會侵佔香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署(下稱「房署」)在新慶路的已規劃公營房屋發展計劃。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來，而過往與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司及房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，而其工作機構目前與房委會有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司、呂元祥公司及房委會有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及 |
| 余偉業先生 | — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。 |

198. 小組委員會備悉符展成先生、張國傑先生及廖凌康先生因事未能出席會議。由於主席、關偉昌先生及伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們暫時離席，而由於侯智恒博士和余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[主席及關偉昌先生暫時離席，而副主席於此時接手主持會議。]

[伍穎梅女士於此時離席。]

簡介和提問部分

199. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——由於部門反對這宗已核准發展(申請編號 A/TM-LTY Y/273)申請延長展開發展的期限(下稱「延長期限」)，這宗個案提交小組委員會於二零一八年四月二十日舉行的會議考慮。經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以便有充足時間就申請人於會前提出的信函內提出的法律問題尋求法律意見；
- (b) 擬延長展開擬議住宅發展(分層住宅)的期限，為期四年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。房屋署署長及土木工程拓展署土木工程處處長維持文件附錄 A 第 7 段所載的先前意見。房屋署署長不支持這宗申請，因為土木工程拓展署正進行屯門新慶路及康寶路發展工地平整及基礎設施工程可行性研究(下稱「可行性研究」)，以便在該地區(包括申請地點)進行已規劃的公營房屋發展項目。土木工程拓展署土木工程處處長表示，該可行性研究已於二零一八年二月展開，預訂於二零二零年首季完成。有關的申請地段(供發展私人住宅)會侵佔房屋

署在新慶路的公營房屋發展用地。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) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署不支持這宗延長期限申請。申請人的法律代表聲稱，小組委員會就現時這宗第 16A 條申請作出決定時，不可把分區計劃大綱圖規範以外的擬議公營房屋發展項目納入考慮。根據所取得的法律意見，(i)分區計劃大綱圖及其《註釋》，(ii)《說明書》及(iii)城市規劃委員會規劃指引是城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮規劃申請的相關文件。就目前的個案，小組委員會應考慮分區計劃大綱圖所訂的規劃意向和有關延長展開發展期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C(下稱「城規會規劃指引 35C」)。政府已研究是否可以調整該區的擬議房屋發展，以顧及這項已批准的私人房屋發展。鑑於公營房屋需求殷切，政府已擴大新慶路及康寶路公營房屋項目的規模，而該項目的可行性研究已於二零一八年二月展開。在二零一六年十一月一日舉行的屯門區議會會議上，屯門區議會議員表示該區議會確實支持新慶路的擬議公營房屋發展。雖然自二零一四年以來，申請地點劃作「住宅(戊類)」用途地帶的土地用途區維持不變，但相比小組委員會對上一次在二零一四年考慮有關申請時，目前的情況已有重大改變，因為政府已承諾展開一項綜合公營房屋發展。有關發展的範圍涵蓋申請地點，而相關的可行性研究(包括環境影響評估研究)已經展開。延長期限的申請不符合城規會規劃指引編號 35C，因為規劃情況已有重大改變，故批准延長期限的申請，會與政府就該區作出土地用途規劃的明確政策有牴觸。

200. 副主席和一名委員提出以下的查詢：

- (a) 該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；
- (b) 鑑於申請地點屬於房屋署一項擬議公營房屋發展的一部分，政府是否有意把申請地點由「住宅(戊

類)」用地改劃作其他適當的用途地帶，以便進行有關發展；

- (c) 為何要就已核准的發展計劃訂定展開發展的時限和就展開發展施加限制的年期數目；
- (d) 評審延長期限申請時應考慮什麼評審準則和如何決定延長的期限；
- (e) 現時這宗申請在履行規劃許可附帶條件的進度，是否屬考慮延長期限申請的相關因素，以及申請人在履行規劃許可附帶條件時有否遇到任何技術性／實際問題；以及
- (f) 如申請地點涉及一項核准計劃，是否可以提出新的規劃申請。若然可以，就第二次申請所作的考慮會否不同。

201. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生作出以下的回應：

- (a) 該「住宅(戊類)」地帶的規劃意向載於文件附錄 A 第 6 段；
- (b) 政府已明確表達在新慶路／康寶路(包括申請地點)落實公營房屋發展的意向，而有關該用地的土地用途地帶修訂會於二零二零年該可行性研究完成後提交小組委員會考慮；
- (c) 城規會在批給規劃許可時訂定有時限的附帶條件，是為了確保核准發展計劃會在合理的期間內施行。根據既定的做法，對於作永久用途的發展計劃，會獲批給四年期限，以便展開有關發展。根據城規會規劃指引編號 35C，一般而言，建築圖則獲得批准，或已簽立批地文件／修訂契約，便可視為發展計劃已經展開。倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可就延長展開發展的期限提出申請；

- (d) 根據城規會規劃指引編號 35C，把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期，即就這宗個案而言，有關的限期為四年。城規會規劃指引編號 35C 已就延長期限的申請訂定明確的評審準則，包括自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變、是否有申請人無法控制的技術性／實際問題等。城規會會根據每宗個案的個別情況作出考慮；
- (e) 當局已就不同的技術要求，為核准計劃附加若干規劃許可附帶條件。施加規劃許可附帶條件的目的，是要讓相關政府部門在詳細設計階段可確保不同技術要求在設計和落實方面能夠符合部門的要求。規劃許可附帶條件可粗略分為兩類：(i) 建築圖則獲批准之前須履行的條件(這些條件會影響有關發展的詳細設計)及(ii) 建築圖則獲批准之後須履行的條件(這些條件與技術建議的落實相關)。就目前這宗申請，申請人已提交若干項技術評估，例如排污影響評估和交通安排，而相關政府部門對有關的建議原則上並不反對。根據文件第 5.5 段所述，其中一些規劃許可附帶條件已經履行／部分履行，而另外一些則會在落實階段履行；以及
- (f) 就同一申請地點提交規劃申請的數目，並沒有限制，即請人可提交超過一份申請，而同一用地亦可獲批給超過一項規劃許可。城規會會根據每宗申請的發展建議作出個別考慮。

[李國祥醫生於此時離席。]

商議部分

202. 秘書報告，城規會於二零一八年六月十四日收到來自申請人的代表和法律代表的兩封信函。該兩封信函的複本已在會上呈交。信函就這宗申請的相關法律問題提出進一步的支持理據，但委員備悉有關論點與之前提出的大致相同。此外，委員亦備悉信函引述的另一宗申請(編號 A/TM-LTY Y/337)獲小組

委員會批准，而有關許可的有效期至二零二一年六月二十三日止。每宗申請應按本身的理據及情況予以考慮。

203. 秘書報告，當局已就申請人的法律代表所援引的 *International Trader* 個案尋求法律意見，而較早時委員已獲發上訴法庭就 *International Trader* 案件作出的判決。根據有關的法律意見，該案件與現時這宗延長期限申請相關，因為該案就小組委員會可依賴什麼文件以判斷分區計劃大綱圖所載的真正規劃意向提供了指引。關於這點，上訴法庭裁定：(i) 分區計劃大綱圖及其附連《註釋》明顯是城規會必須考慮的重要文件；(ii) 雖然《說明書》不屬分區計劃大綱圖的一部分，但卻由城規會擬備，以協助理解分區計劃大綱圖；以及(iii) 儘管城規會不一定要依循《說明書》或任何城規會規劃指引，但不能不理會這些文件。在處理延長期限申請時，城規會規劃指引編號 35C 是城規會必須參考的相關指引，而該指引內載列了多項評審準則。這些評審準則屬規劃考慮因素而非法律理由。城規會應參考相關的評審準則，並考慮申請人是否符合這些準則。

204. 委員參閱城規會規劃指引編號 35C 所載的評審準則(文件第 3.2 段)。對於準則(a)自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變，一些委員的意見如下：

- (a) 原來的規劃申請於二零一四年獲得批准，而批給規劃許可的其中一項考慮因素是擬議的公屋發展仍屬構思階段，尚未取得屯門區議會的支持。不過，政府已決定在新慶路／康寶路展開一項較大型的公屋發展計劃，而土木工程拓展署亦已獲撥款進行可行性研究。有關研究在二零一八年二月展開，預計於二零二零年首季完成。此外，一些屯門區議會議員澄清，屯門區議會確實支持擬議的公屋發展。該區議會在二零一四年提出的關注，主要是關於缺乏詳細的規劃資料和區內諮詢不足。鑑於政府對該區的規劃土地用途有明確的政策和就該擬議綜合公營房屋發展作出更大的承擔，落實該公營房屋發展的機會可得到證實；以及
- (b) 與二零一四年的情況相比，目前社會對公營房屋的需求更為殷切，而政府最新的政策是增加土地供應

以發展公營房屋。政府已藉不同文件和場合，把最新的政策公布周知。

205. 對於準則(b)若期限延長，會否在規劃上帶來不良的影響，一些委員認為城規會有責任在私人發展權和公眾利益之間取得平衡。就目前這宗個案，發展公營房屋以應付社會迫切的住屋需要，符合公眾利益，而批准延長期限的申請，則會對發展公營房屋有負面影響，因此不符合公眾利益。

206. 對於準則(c)展開發展的時間延遲，是否基於一些申請人無法控制的技術性／實際問題，委員注意到申請人已採取跟進行動，包括為履行規劃許可附帶條件提交建議、提交建築圖則及作出換地申請，以展開核准發展計劃，而其中一些規劃許可附帶條件已履行／部分履行。至於與落實發展有關的基本技術問題，則似乎沒有。

207. 對於準則(f)申請人有否證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開，一些委員認為申請人已獲給予四年時間展開有關發展，但申請人至今仍未就建築圖則取得批准，亦未達成換地協議。倘這宗延長期限的申請獲得批准，有關發展會在延長的期限內展開的機會，實成疑問。

208. 對於準則(d)、(e)及(g)，一些委員認為，申請人已證明為施行經批准的發展和履行規劃許可附帶條件已經採取合理行動，而現時這宗申請所要求的延長期亦並非不合理。儘管如此，委員普遍認為，自批給原來的許可後，規劃情況已有重大改變，而申請人未能證明有很大機會可以在延長的期限內展開擬議發展。

209. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「這宗申請不符合有關延長展開發展的期限的城市規劃委員會規劃指引編號 35C，因為鑑於政府已承諾計劃進行一項涵蓋申請地點的綜合公營房屋發展，故規劃情況已有重大改變，以及申請人未能證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開。」

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生於此時離席。]

[主席及關偉昌先生返回席上，主席於此時恢復主持會議。]

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/351 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的屯門
和平新村第 124 約地段第 2289 號餘段(部分)
作臨時露天停泊車輛連附屬辦公室用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/351 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時露天停泊車輛連附屬辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議

用途並非完全符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但該處沒有已知的發展計劃會落實該地帶的規劃用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的規劃意向。擬議用途與周邊用途並非不相符。當局曾反對一宗同類申請，理由是申請人未能提出足夠的資料證明擬議發展不會造成負面交通影響，而且該處設有太多面向通道的車輛入口／出口。就這宗申請而言，擬議發展會使用一條現時行車通道，運輸署對這宗申請不表反對。至於公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

211. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

212. 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，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路通規例》獲發有效的牌照的車輛停泊／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，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或作其他工場活動；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，於申請地點設置行車通道，而有關情況必須符合運輸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)、(f)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(g)、(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。」

213. 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 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/560 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 25 號(部分)、第 26 號餘段、第 27 號餘段、第 28 號餘段(部分)、第 29 號餘段(部分)及第 30 號餘段經營臨時建築材料商店及建築材料批發(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/560 號)

214. 小組委員會備悉，兩頁用以更正文件內一些編輯上的錯誤的替代頁(文件第 4 頁及附錄 II 第 1 頁)已於會上呈交，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時建築材料商店及建築材料批發，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」)不支持宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但現時並沒有計劃／已知的建議會落實該地帶的規劃用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議用途與附近一帶的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，申請地點並無涉及申請地點並查明屬實的環境投訴，而規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

216. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

217. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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 公噸的車輛(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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、壓縮或其他工場活動；

- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，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(即在二零一九年三月十五日或之前)，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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

218. 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 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/883 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1543 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車及 24 噸以下貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/883 號)

219. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/895 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2707 號、第 2708 號、第 2709 號、第 2710 號和第 2711 號，以及第 121 約地段第 1638 號、第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)、第 1671 號、第 1672 號、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)及第 1676 號 A 及 B 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉及露天存放回收物料(包括塑膠和金屬物品)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/YL-TYST/895 號)

220. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

221. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

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-TYST/896 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段、第 383 號餘段、第 384 號、第 385 號、第 386 號、第 387 號、第 388 號、第 389 號餘段、第 390 號餘段、第 391 號餘段、第 439 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、第 444 號、第 445 號、第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號 A 分段、第 450 號 B 分段、第 450 號 C 分段、第 451 號、第 452 號、第 453 號、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號(部分)、第 459 號(部分)、第 471 號(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)、第 475 號 A 分段第 1 小分段及第 475 號 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料／循環再用物料／建築機器／舊電器／舊電子產品和零件連附屬工場活動用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/896 號)

簡介和提問部分

222. 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) 擬作臨時露天存放建築材料／循環再用物料／建築機器／舊電器／舊電子產品和零件連附屬工場活動用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議發展並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在用作露天貯物用途。申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上的「住宅發展第二區(包括商業用途)」用地、「地區休憩用地」、「其他指定用途」註明「山邊河道及觀景單車徑」用地和顯示為「道路」的地方，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展，而所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 1 類地區內；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過落實規劃許可附帶條件而予以處理。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請，亦曾批准申請地點附近一帶作各種露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

223. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

224. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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舊電器／舊電子產品和零件拆件活動或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物以外的地方進行拆件、分類、包裝或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，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(即在二零一八年七月二十七日或之前)，設置滅火筒，並提交有效

的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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；
- (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。」

225. 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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/897 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2712 號 B 分段(部分)，以及第 121 約地段第 1639 號(部分)、第 1640 號(部分)、第 1649 號(部分)、第 1650 號(部分)、第 1663 號(部分)、第 1664 號(部分)、第 1665 號、第 1666 號(部分)、第 1667 號(部分)、第 1668 號(部分)、第 1669 號(部分)、第 1673 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號、第 1676 號 A 及 B 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天貯物及闢設貨倉存放回收物料(包括塑膠和金屬物品)、露天存放流動廁所及露天存放建築機械和材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/897 號)

簡介和提問部分

226. 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) 臨時露天貯物及闢設貨倉存放回收物料(包括塑膠和金屬物品)、露天存放流動廁所及露天存放建築機械和材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議發展並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在用作露天貯物用途。申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上的「公共屋宇－租住公屋(包括商業用途)」用地、「鄰舍休憩用地」和顯示為「道路」的地方，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展，而申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 1 類地區內；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題都能透過落實規劃許可附帶條件而得到解決。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。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理所關注的潛在環境滋擾事宜。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請，亦曾批准申請地點附近一帶作露天貯物用途的若干同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

227. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

228. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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拆件、切割、壓縮、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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，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(即在二零一八年七月二十七日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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；
- (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。」

229. 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 64

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/898 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 1195 號
臨時露天存放建築材料及闢設附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/898 號)

230. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

231. 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/245 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗
十八鄉路第 120 約地段第 2497 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/245 號)

232. 小組委員會備悉，四頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 1、2、9 及 10 頁)已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

233. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，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一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍六年。雖然申請地點已預留作興建一間小學連中學之用，以及擬議的用途並不完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但教育局對這宗申請沒有意見，因為不論所批給的規劃許可的有效期為何，收地計劃會跟隨項目計劃進行。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議的用途和發展規模與周邊的用途亦並非不相協調。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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(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，至二零二四年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點置設的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)，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) 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)及(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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)、(f)、(g)及(h)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
- (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。」

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 66

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/68 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)及第 3314 號(部分)作臨時物流中心及附屬輪胎維修工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/HSK/68 號)

237. 小組委員會備悉，兩頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 6 頁及附錄 VI 第 1 頁)已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

238. 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) 為作臨時物流中心及附屬輪胎維修工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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無接獲公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，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。此外，所申請的用途與周邊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，但過去三年並無收到關於申請地點並證明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門所關注的技術問題可透過落實規劃許可附帶條件而得到解決。小組委員會曾批准涉及申請地點作貨倉和物流中心用途的先前申請以及在申請地點附近的同類申請。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自批給先前的臨時規劃許可以來，規劃情況沒有重大轉變，以及先前所批規劃許可的所有附帶條件已獲履行。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

239. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

240. 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，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) 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進行夜間作業；
- (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，除輪胎維修外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓實、拆裝、重新包裝、維修車輛及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十月四日或之前)，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；
- (i) 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)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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)、(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

241. 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 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/69

為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)及第 3187 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「建築機械配件商店連附屬工場、物流倉庫及物流車輛後勤中心、辦公室、警衛室和員工食堂」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/HSK/69 號)

簡介和提問部分

242. 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) 為批給作臨時「建築機械配件商店連附屬工場、物流倉庫及物流車輛後勤中心、辦公室、警衛室和員工食堂」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，因為在附近有易受影響的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途與「政府、機構或社區」地帶的規劃意向不相符，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊用途亦非不協調。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，已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能產生的環境滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響，以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。小組委員會曾批准涉及在申請地點作同類港口後勤用途的先前申請，以及在申請地點附近的同類申請。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規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變，而先前批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。

243. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

244. 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，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年六月二十日至二零二一年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，除非是在工場範圍內進行，否則不得在申請地點進行切割、拆卸、維修、熔煉、壓實及清洗活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (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美化環境的植物；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年九月二十日或之前)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月內(即在二零一八年十二月二十日或之前)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二十日或之前)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(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。」

245. 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 68

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/70 擬在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1835 號(部分)、第 1840 號(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1891 號餘段(部分)、第 1893 號餘段、第 1894 號(部分)、第 1895 號餘段(部分)及第 1911 號和毗連政府土地
關設臨時貨倉存放塑膠產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/70 號)

簡介和提問部分

246. 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) 擬關設臨時貨倉存放塑膠產品，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。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接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，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亦並非不相協調。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對環境可能受到滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點作各種露天貯物用途的先前申請及在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。

247. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

248. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建

議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。」

249. 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 69

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/71 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 282 號(部分)及第 285 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠物品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/71 號)

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) 臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠物品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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來自一名區議員的公眾意見書，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落

實申請地點的長遠發展。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。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 2 類地區；相關政府部門不表反對／沒有提出負面意見；以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。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。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能產生的環境滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及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。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，由於所申請的發展在未獲批給有效的規劃許可之前已開始作業，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規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、壓縮或其他工場活動；
- (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

公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車、貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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申請地點內已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落實已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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年七月二十七日或之前)，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三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

253. 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 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/72 在劃為「商業(3)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 582 號餘段及第 583 號和毗連政府土地
關設臨時露天汽車維修連附屬工場及停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/72 號)

簡介和提問部分

254. 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) 闢設臨時露天汽車維修連附屬工場及停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。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。雖然發展並不符合「商業(3)」地帶的規劃意向，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，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。發展與周邊的土地用途亦並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理所關注的潛在環境滋擾問題及其他相關政府部門的技術要求。小組委員會已批准先前在同一用地作露天貯物用途的申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時半至上午八時半在申請地點作業；
- (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) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (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)、(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。」

257. 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 71

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/73 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1968 號(部分)、第 1970 號(部分)、第 1971 號餘段(部分)、第 1973 號(部分)、第 1975 號餘段(部分)、第 1978 號(部分)及第 1979 號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/73 號)

258. 小組委員會備悉，三頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 5 及第 6 頁，以及附錄 IV 第 1 頁)已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。雖然有關的發展並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，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。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響；以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對環境可能受到滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及在申請地點作露天貯物用途的先前申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

260. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

261. 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，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)，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(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。」

262. 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/HSK/74

在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 108 號 A 分段(部分)、第 119 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號、第 156 號(部分)、第 157 號餘段(部分)及第 158 號餘段(部分)關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/74 號)

簡介和提問部分

263. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在附近有易受影響的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展與「休憩用地」地帶的規劃意向不相符，但由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。此外，申請用途與周邊用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會造成負面影響，以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。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。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能產生的環境滋擾，以及處理相關部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及在申請地點作露天貯物及物流中心用途的先前

申請，以及在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。

264. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

265. 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，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年六月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年九月十五日或之前)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；
- (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樹木；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十二月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年三月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

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

議程項目 73

其他事項

267. 餘無別事，會議於晚上八時結束。