

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年八月十七日下午二時三十分舉行的
第 609 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃偉民先生

地政總署助理署長／區域 3
張家樂先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

李國祥醫生

梁家永先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年八月三日
第 608 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」)二零一八年八月三日第 608 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/12 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》及《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》，把位於粉嶺軍地第 83 約地段第 2213 號崇謙堂崇真會基督教墳場的申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-LYT/12A 號)

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，回應政府部門的意見。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[伍穎梅女士於此時到席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LYT/13 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-LYT/17》，把位於粉嶺第 51 約
多個地段及毗連政府土地的申請地點
由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明
「住宅發展暨康樂設施及粉嶺繞道」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-LYT/13 號)

簡介和提問部

5. 以下規劃署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 |
| 馮天賢先生 | — | 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |
| 雷雨潤先生 | } | 申請人的代表 |
| 劉詩韻女士 | | |
| 黃凱彬先生 | | |

6. 主席歡迎各人到席，並解釋會議程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把一幅用地由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展暨康樂設施及粉嶺繞道」地帶；擬議發展建議的最大地積比率為 6.2 倍，最高建築物高度為主水平基準上 140 米，將興建六幢住

宅大廈(包括一幢港人首次置業計劃項目)、商店及服務業，以及社區設施；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。地政總署北區地政專員認為有關改劃用地的建議不可接受，因為申請地點有部分範圍位於塘坑的「鄉村範圍」內，而申請地點內有約 31.3% 政府土地以及一大幅私人地段的土地將收回以興建粉嶺繞道。土木工程拓展署新界北拓展處處長反對這宗申請，因為申請地點侵進擬議粉嶺繞道的走線範圍，而申請人並無提供分析以證明有關改劃建議不會影響落實興建粉嶺繞道。運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人並無提交技術評估，以證明有關改劃建議不會對交通、環境及排污造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展與該區的鄉郊環境並不協調，而申請人並無提供資料說明對視覺和空氣流通會造成的影響，亦無提交有關對現有樹木可能造成影響的評估。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為擬議發展會直接影響現有的大樹和成齡樹。民政事務總署北區民政事務專員轉達了區內人士的意見，有關意見載於文件第 9.1.16 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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會接獲 44 份公眾意見書，分別來自上水區及粉嶺區的鄉事委員會主席、北區區議員、塘坑村村民、港鐵公司、區內居民及個別人士。在接獲的意見書中，有五份支持申請，有 34 份反對申請，另有兩份對這宗申請沒有意見，其餘三份意見書則對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然該住宅用途與毗鄰鄉村式發展並非完全不協調，但周邊地區以鄉郊風貌為主。鑑於沒有技術評估支持有關申請，運輸署署

長、環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁護署署長均不支持這宗申請／對這宗申請有所保留，因為申請人未能證明擬議發展的規模和密度是技術上可行，不會在交通、環境、視覺、空氣流通、景觀和自然保育方面對周邊地區造成負面影響。此外，申請地點侵進擬議粉嶺繞道的走線及工程界限／收地範圍。地政總署北區地政專員認為有關改劃建議不可接受，而土木工程拓展署新界北拓展處處長亦不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會干擾粉嶺繞道項目的落實。批准這宗申請會對粉嶺繞道工程造成嚴重困難，有礙落實有關項目，並會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[符展成先生於此時到席。]

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。

8. 申請人的代表劉詩韻女士和雷雨潤先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點在龍躍頭和軍地南的首份法定圖則刊憲前是作露天貯物、工場及停車場用途，申請地點的棕地作業令「康樂」地帶的規劃意向沒有可能落實。有關改劃建議有助清理當地的棕地作業，解決住屋用地短缺的問題；
- (b) 申請地點被擬議粉嶺繞道一分為二。如荃灣愉景新城的安排，若把申請地點內的粉嶺繞道圍封興建，便可解決兩者鄰接的問題，並可善用土地。對於有關該建議或會影響粉嶺繞道緊迫的施工時間，申請人願意接納由其在一定時間內與其他土地擁有人解決所有土地事宜這項條件。倘在有關時間內未能解決有關的土地事宜，政府可進行收地程序；
- (c) 申請地點並不涉及「綠化地帶」或「農業」地帶。雖然申請地點位於塘坑的「鄉村範圍」，但並無覆

蓋「鄉村式發展」地帶。此外，申請地點目前的棕地作業與四周發展並不協調。擬議發展除提供康樂設施外，亦可提供住宅單位，符合「康樂」地帶的規劃意向；以及

- (d) 至於發展密度和欠缺技術評估的問題，「住宅單位」在擬議「其他指定用途」註明「住宅發展暨康樂設施及粉嶺繞道」地帶屬第二欄用途，必須根據第 16 條提出申請，而申請人亦會進行相關的技術評估以支持擬議發展。

9. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

[簡兆麟先生於此時到席。]

先前的申請

10. 一名委員詢問，這宗申請與先前的申請(編號 Z/NE-LYT/2)是否由同一人提出申請。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，先前的申請涉及由「康樂」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，只涵蓋申請地點部分地方，是由不同的人提出申請。

11. 同一名委員詢問先前及目前的申請的地積比率為何，申請人的代表劉詩韻女士回應表示，先前的申請(編號 Z/NE-LYT/2)於二零零年被小組委員會拒絕。先前申請的規劃情況有別於這宗申請的情況，尤其是現時已有新規劃的交通基建(即粉嶺繞道)。至於建議的 6.2 倍地積比率，現階段未進行詳細技術評估以支持該地積比率建議，因為申請人沒有資源進行有關評估。然而，倘小組委員會認為可接受有關建議，申請人會在第 16 條申請階段進行詳細的技術評估。

有關粉嶺繞道的土地業權和收地事宜

12. 一名委員詢問申請人擁有的私人地段所在位置，以及政府為興建粉嶺繞道須收回的私人地段範圍。劉詩韻女士回應

說，在申請地點的總面積中，申請人擁有約 4 300 平方米(約佔 17%)，位於申請地點南部。

13. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士以投影片顯示擬議粉嶺繞道的工程範圍／收地界限，估計申請人擁有的土地約有一半會被收回，收地後申請地點的政府土地會由佔約 31%(約 8 300 平方米)增至約 54%(約 14 200 平方米)。

擬議粉嶺繞道

14. 主席詢問申請人有否在擬議粉嶺繞道根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(下稱「道路條例」)刊憲時提交意見書，而其意見有否被考慮。雷雨潤先生回應說，他們曾提出反對，但卻沒收到回覆。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士補充說，擬議粉嶺繞道是於二零一五年十二月首次刊憲，其後經修訂再於二零一六年十一月刊憲。有關道路工程和收回私人土地的建議仍有待行政長官會同行政會議同意。

15. 申請人的代表劉詩韻女士補充說，有關改劃建議並非旨在制止為興建擬議粉嶺繞道而進行的收地。這宗申請建議的「其他指定用途」註明「住宅發展暨康樂設施及粉嶺繞道」地帶旨在讓收回作粉嶺繞道的土地(文件附錄 Ib 的附錄 I 所顯示的分區(b))可計入總樓面面積，使之可在申請地點其餘範圍興建額外的住宅單位，以惠及大眾。

16. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應一名委員的查詢說，粉嶺繞道是已刊憲的高速公路，連接粉嶺北新發展區和粉嶺公路。倘這宗申請獲批准，或會影響有關道路的設計，以至須再作修訂並刊憲。這樣會延遲粉嶺繞道的工程，該繞道的規劃是配合粉嶺北新發展區於二零二三／二四年度首批居民入伙。申請人的代表劉詩韻女士補充說，擬議發展不大可能影響粉嶺繞道的走線，而有關道路設計的修訂不會顯著。

17. 由於申請人的代表沒有進一步論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知他們。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

土地業權和發展密度

18. 鑑於申請人在申請地點只擁有一小部分土地，一名委員認為即使房屋用地短缺，落實建議的機會成疑，因此他對這宗申請有所保留。

19. 一名委員不支持這宗申請，因為有關發展很可能影響擬議粉嶺繞道的施工計劃。此外，該委員亦認為擬議發展的 6.2 倍地積比率過高，與四周環境並不協調。

收回私人地段

20. 地政總署助理署長／區域 3 張家樂先生回應一些委員有關收地和賠償的問題，表示當局會按土地的市值計算賠償金額，現建議的土地日後作住宅發展的機會，並非計算賠償金額的考慮因素。此外，申請地點並非位於新發展區內，故修改地契的特別安排(包括換地)並不適用。

粉嶺繞道

21. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 收地以興建粉嶺繞道是否需要提交城市規劃委員會考慮；以及
- (b) 粉嶺繞道的設計可否容許作多種用途，以善用土地。

22. 主席回應說，粉嶺繞道的設計已進入最後階段。有關道路計劃已根據《道路條例》(第 370 章)刊憲，現正待行政長官會同行政會議批准。行政長官會同行政會議根據《道路條例》(第 370 章)通過的道路計劃會被視作根據《城市規劃條例》(第 131 章)批准的計劃。主席亦表示，申請人以荃灣愉景新城為的先例，涉及 9 號幹線有部分路段穿過有關發展的平台。須留意的是，愉景新城是在 9 號幹線有關路段興建前發展的，愉景新城的核准總綱發展藍圖已顧及日後興建 9 號幹線。

提交的資料不足

23. 一名委員表示，雖然申請人的建議仍屬很初步的階段，但申請地點已供棕地作業，而且住屋用地短缺，可否考慮將之改劃作別的用途。

24. 一名委員表示，在處理改劃用地申請時，小組委員會應考慮有關建議的可行性和有關計劃會帶來的益處。這宗申請並無技術評估可證明擬議發展不會有難以克服的技術問題，申請人在申請地點只擁有一小部分土地，落實建議的機會成疑。現無足夠資料證明有關建議可為公眾帶來益處。該委員認為應適當地修訂文件第 12.1(c)段所載的拒絕理由，使之不僅適用於「康樂」地帶，亦適用於其他沒有技術評估支持的同類申請。其他委員對此表示同意。

25. 一名委員認為，申請地點鄰近港鐵粉嶺站，與其他棕地相比，這塊棕地的業權不太分散。粉嶺繞道將貫穿申請地點，有礙申請地點日後的發展。雖然申請人沒有提供足夠資料證明擬議發展可行，但粉嶺繞道落成後或有空間探討將之作其他用途。

26. 主席總結說，委員普遍不支持這宗申請。至於拒絕的理由，委員認為文件第 12.1(a)及(b)段所載的理由恰當，並認為須因應委員的意見適當地修訂第 12.1(c)段的拒絕理由。小組委員會表示同意。

27. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展會影響擬議粉嶺繞道的落實；
- (b) 申請人未能在申請書證明擬議發展不會在交通、視覺、空氣流通、景觀、土力和環境方面對周邊地區造成負面影響；以及
- (c) 這宗申請沒有技術評估可證明在技術上可行和在環境方面屬可以接受，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。」

[會議小休 5 分鐘。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/27 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/27 號)

28. 秘書報告，申請地點位於大埔，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 在大埔擁有一個單位；以及

符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來。

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

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十七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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTS/11 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，把位於粉錦公路第 91 約地段第 3350 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 3351 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 3351 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「商業」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTS/11B 號)

32. 秘書報告，申請地點位於古洞南，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及鑽達地質工程有限公司(下稱「鑽達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與鑽達公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為香港哥爾夫球會的會員，該會位於申請地點北面。

33. 小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。由於符展成先生及張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

34. 以下規劃署的代表及申請人此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 錢敏儀女士 | — | 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 林秀霞女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 郭錦超先生 | } | 申請人的代表 |
| 夏慧敏女士 | | |
| 李霧儀女士 | | |
| 梁靄筠女士 | | |
| 鄭永強先生 | | |
| 鄧家昌先生 | | |
| 吳振麒先生 | | |
| 賴振麒先生 | | |
| 林家麟先生 | | |

35. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬把一幅用地由「綠化地帶」改劃為「商業」地帶，擬議商業發展的最大總樓面面積為 3 071 平方米，最高上蓋面積比率為 33%，最高建築物高度為三層，設有「商店及服務行業」及「食肆」用途；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從交通工程角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為重型貨車駛入申請地點會佔用對面的行車綫。從自然保育和農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為擬議發展或會對毗鄰林地造成間接影響，使其受到人類活動干擾的情況增加，而且申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展會令區內景觀資源及特色受損，批准這宗申請會立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員轉達了區內人士的意見，有關意見載於文件第 9.1.13 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，城市規劃委員會接獲 30 份公眾意見書，分別來自一名立法會議員兼北區區議員、一名蓮塘尾前原居民代表、環保觸覺、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及個別人士。在接獲的意見書中，有一份支持這宗申請，有 21 份反對這宗申請，有一份就這宗申請提出意見，其餘七份意見書對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，此地帶按一般推定不宜進行發展。擬議發展與該區的鄉郊特色並不協調，並無理據支持在該處興建如此規模的擬議商業發展項目。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、漁護署署長及運輸署署長均不支持這宗申請。批准這宗申請會立下不良先例；倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令區內景觀資源及特色受損，並會對四周的交通和景觀造成負面影響。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

36. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李霧儀女士、郭錦超先生、吳振麒先生及鄧家昌先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人於二零一四年購買有關的私人地段，該等地段的狀況至今並無改變；
- (b) 申請地點信步可達兩個私人住宅發展項目(即歌賦嶺及邁爾豪園)及兩個村落(即蓮塘尾及陳屋埔村)。歌賦嶺及邁爾豪園的會所目前並無「商店及服務行業」及「食肆」用途，居民須前往分別距離 2.5 公里和 12 公里的上水和元朗購買日用品。擬議發展旨在服務區內居民，亦可提供就業機會，有助紓緩往上水和元朗的交通；
- (c) 該地點適合作擬議發展，因為規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議用途與四周環境並非完全不協調，而歌賦嶺和邁爾豪園的業主委員會主席及 21 名個別人士支持這宗申請，因為區內和粉錦公路沿路一帶並無這類用途；
- (d) 申請地點位於粉錦公路沿路地點，當地已有劃為「綠化地帶」和「農業」地帶的地方作為村落和住宅發展的緩衝區。此外，申請地點只佔地約 4 700 平方米，佔古洞南分區計劃大綱圖的「綠化地帶」總面積僅 0.35%。目前的改劃土地用途建議不會對「綠化地帶」的功能造成負面影響；
- (e) 至於擬議發展的景觀影響，先前的土地擁有人已在申請地點東南部進行若干土地平整工程。申請人原意是要在申請地點的該部分地方進行園景美化工程，使東面山丘的林地特色可延至申請地點。然而，因應運輸署署長的意見，該處已改作提供泊車位，結果令地勢陡峭而不宜植樹。若不須額外提供泊車位，則可進行植樹，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題亦可解決；以及
- (f) 至於運輸署署長關注重型貨車駛進申請地點會佔用對面的行車綫，雖然申請人願意進行道路改善工程把進出通道擴闊至 5.5 米，但路口卻有一棵成齡樹。據悉，土木工程拓展署已計劃在粉錦公路進行

道路擴闊工程。有關擴闊道路工程完成後，重型貨車駛入有關通道便不會佔用對面的行車綫。

37. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

38. 一名委員從文件圖 Z-3b 顯示於二零一二年拍下的航攝照片留意到申請地點原是草木茂密，故詢問申請人購入有關私人地段時是否知悉申請地點屬「綠化地帶」，並正被當局採取執管行動。申請人的代表郭錦超先生回應說，他們一直不知道申請地點被劃為「綠化地帶」和正被當局採取執管行動，直至他們提交規劃申請(編號：A/NE-KTS/404)擬在申請地點興建加油站，有關申請於二零一六年四月八日被小組委員會拒絕了。

39. 由於申請人的代表沒有進一步的論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

40. 一名委員不支持這宗申請，並同意規劃署的評估。

41. 主席回應一名委員的查詢說，第 12A 條申請的主要考慮因素，是申請人是否有充分理據支持改劃土地用途和有否技術評估可證明有關建議不會存在難以克服的技術問題。一名委員不支持這宗申請，並認為申請人提出擬議發展可便利附近居民的理據並不充分，因為現有居民選擇居於該區時理應已留意到當地的鄉郊環境。

42. 鑑於申請人購入土地時申請地點的植物被廣為清除，一名委員質疑申請人當時是否真的不知道申請地點屬「綠化地帶」及正被當局採取執管行動，並認為批准這宗申請會立下不良先例。

43. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是「綠化地帶」的一部分，該地帶是南面和西面的村落和住宅發展與東面林地之間的緩衝區。申請人未能提出有力的理據支持改劃土地用途的建議；
- (b) 申請人未能證明改劃作商業發展的建議不會對四周的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗改劃土地用途的申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令區內的景觀資源及特色受損，並會對四周的交通和景觀造成負面影響。」

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/14

申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》，把位於上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/FSS/14A 號)

44. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及劉榮廣伍振民建築師有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是擔任申請人顧問的四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與奧雅納公司、雅博奧頓公司及英環公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生及張國傑先生沒有參與這宗申請，因此可留在席上。由於廖凌康先生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。上次延期後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/297 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢牛背窩第 247 約的政府土地
裝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-HC/297 號)

48. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 — 現為中電公司的中電科技研究院的董事；
- 張國傑先生 — 其公司目前與中電公司及金城公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來。

49. 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。由於張國傑先生及廖凌康先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

[吳芷茵博士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

50. 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) 擬裝設的公用事業設施裝置(地底電纜)和進行的挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展，但擬議的公用地底電纜及相關工程是為牛背窩居民提供電力的必要設施。鑑於擬議發展規模細小，預計不會對周邊地區造成不良影響，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見書。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年八月十七日止；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。

53. 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。

[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/298 在劃為「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌新村第 244 約的政府土地興建臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/298 號)

簡介和提問部分

54. 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) 擬闢建的臨時私人花園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一名個別人士提交的一份公眾意見書，內容是就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點位於一個部分劃為「鄉村式發展」地帶和部分顯示為「道路」的地方，但只佔用「鄉村式發展」地帶邊緣一個細小的地方(5 平方米)，以及在顯示為「道路」的地方並沒有進行道路工程的時間表。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實有關地點的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊主要是鄉村式屋宇的土地用途並非不相協調。預計不會

對周邊地區造成負面影響。申請地點是先前一宗獲批准申請(編號 A/SK-HC/254)的所在地的一部分，該宗申請由同一申請人提出，用作相同用途。自該宗先前申請獲批准以來，規劃情況並沒有改變。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月十七日止。

57. 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 10

第 16 條申請

[公開會議]

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

58. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括環境評估。

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

[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。]

[雷賢達先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士、高級城市規劃師／沙上田、大埔及北區馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

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

60. 秘書報告，容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)是申請人的顧問公司之一；張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與容亨達公司有業務往來。

61. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意由於張國傑先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

62. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一八年八月十四日去信城規會秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。有關延期信件已於席上呈閱，供委員考慮。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括交通影響評估)，以回應政府部門的意見。

63. 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，而小組委員會已合共給予四個月時間讓申請人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]

A/NE-HT/9 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第 76 約地段第 1091 號餘段、第 1134 號 A 分段、第 1134 號餘段(部分)、第 1135 號、第 1136 號、第 1137 號、第 1138 號及第 1157 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場、燒烤地點、遊樂空間、手工藝製作及小食亭)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HT/9 號)

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

66. 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) 闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場及附屬燒烤場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署北區地政專員表示，申請地點有未經事先批准而豎設的違例構築物，亦發現有非法佔用政府土地的情況。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請地點所設的旅遊車及車輛停泊處極有保留，因為在取得規劃許

可前該處的植物已被清除；倘批准這宗申請，便會立下不良先例，累積影響所及，會對「綠化地帶」內的景觀資源和特色造成負面影響。據民政事務總署北區民政事務專員所轉述，上水區鄉事委員會主席和丙崗居民代表支持這宗申請，上水鄉郊選區的現任北區區議員和丙崗原居民代表則對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10.1.13 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 76 份公眾意見書。這些意見書分別來自一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席、丙崗區居民福利會主席、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士。當中，46 份意見書表示支持這宗申請，24 份表示反對，餘下六份表示對這宗申請沒有意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然申請地點用作農業和相關教育用途的一大部分地方位於劃為「農業」地帶內，但現時是燒烤區、動物棚舍、避雨亭和車輛及旅遊車停泊處的一小部分地方則位於「綠化地帶」內。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這些燒烤場和旅遊車及車輛停泊處不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請地點約有 48.1% 的地方屬於政府土地。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持申請人使用一大幅政府土地作所申請的用途，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請用途與周邊別具鄉郊農業景觀特色的用途並非互不協調，但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極有保留。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點南部的旅遊車及車輛停泊處會對景觀造成負面影響。關於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

67. 一名委員留意到地政總署北區地政專員保留對有關違例構築物和非法佔用政府土地情況採取必要的執行契約條款和土地管制行動的權利。該名委員詢問政府會否採取執行管制行動。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，地政總署已表示將會採取執行契約條款行動。

商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合有關「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，因為有關發展會影響現有的天然景觀；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降。」

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-PK/133 擬在劃為「農業」地帶的上水丙崗
第 91 約地段第 2166 號 B 及 GL 分段(部分)
闢設臨時貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/133 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，並會助長同類申請，導致該區的景觀特色逐漸變差。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。據民政事務總署北區民政事務專員所轉達，上水區鄉事委員會主席、有關選區的現任北區區議員、丙崗的原居民代表和居民代表，以及丙崗居民福利會主席均反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9.1.10 段。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六份公眾意見書。這些意見書分別由上水區鄉事委員會主席、丙崗居民福利會主席、創建香港、嘉道理農場暨植物園、一名村民和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會立下不良先例，助長涉及「農業」地帶的同類申請，導致該區的景觀特色逐漸變差。申請人

亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通和環境造成負面影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請的擬議臨時用途不符合「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通和環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區環境的整體質素變差。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/590 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路—馬尾下段第 76 約地段第 2264 號(部分)及第 2265 號(部分)
闢設臨時私人停車場(輕型貨車及重型貨車)和上落客貨區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/590A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時私人停車場(輕型貨車及重型貨車)和上落客貨區(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，原因是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，因為批准這宗申請會立下不良先例，助長更多在「農業」地帶作同類用途的申請。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，有關選區的現任北區區議員暨粉嶺洪聖廟管理委員會委員表示對這宗申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席暨高埔的居民代表則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9.1.9 段。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。該些意見書分別由一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、上水區鄉事委員會主席、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交。其中三份意見書表示對這宗申請沒有意見，其餘兩份意見書則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但擬議用途與主要為空地、貨倉／露天貯物用途、休耕農地及臨時構築物

的周邊土地用途並非完全不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但申請地點內並無樹木或重要的景觀資源，而且規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理所關注的景觀問題。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五晚上七時三十分至上午八時，以及於星期六下午一時三十分至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內存放建築材料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一九年五月十七日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一九年五月十七日或之前)落實交通管理措施，而落實情況必須符合運輸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)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

75. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/600 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第 84 約地段第 1 號(部分)
闢設臨時汽車修理工場(公共工程承建商車輛)
連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/600 號)

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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-LT/640 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1534 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-LT/640 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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 段及文件的附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為有關地點具復耕潛力。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，城市規劃委員接獲兩份由香港觀鳥會和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，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。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% 在下田寮下的「鄉村範圍」內，而且這項位於集水區內的擬議發展將可接駁至公共污水收集

系統，但有關「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。現時這宗申請與被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回的兩宗先前申請和三宗同類申請的規劃情況相似。至於公眾的意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 下田寮下、上田寮下和高田礪的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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-LT/641 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 2 小分段及
第 704 號 A 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-LT/641 號)

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

A/NE-TK/649 擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣布心排村
第 23 約地段第 646 號 A 分段
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/649 號)

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年八月二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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/650 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔布心排
第 23 約地段第 1103 號 B 分段及第 1103 號餘段
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/650 號)

84. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年八月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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

85. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/652

在劃為「綠化地帶」的大埔石鼓壟石蓮路
第 6 約地段第 1171 號(部分)及毗連政府土地
闢設宗教機構及靈灰安置所連附屬宿舍
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/652 號)

87. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生就此議項申報利益，因為他在大埔擁有一個單位。小組委員會備悉張孝威先生因事未能出席會議。

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 22

[公開會議]

就位於大埔九龍坑元嶺的已獲批准屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(申請編號 A/NE-KLH/459)更改規劃許可附帶條件(c)項
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/18 號)

90. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士簡介申請人所提出覆核申請編號 A/NE-KLH/459 規劃許可附帶條件(c)項的要求，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 背景——涉及興建新界豁免管制屋宇—小型屋宇的申請(編號 A/NE-KLH/459)於二零一四年一月十七日在有條件下獲小組委員會批准。除了其他規劃許可附帶條件外，其中規劃許可附帶條件(c)項是關於把擬建屋宇的污水排放系統接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。施加這項條件的目的是一俟日後有公共污水渠可供接駁，申請人便須把擬建屋宇接駁至該公共污水渠；
- (b) 申請人的理據——鑑於現時並未有關於上述公共污水收集系統工程的確實時間表，而申請人在興建有關小型屋宇時已設置化糞池及滲水系統並為水務署和環境保護署所接受，故申請人要求小組委員會覆檢規劃許可附帶條件(c)項；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 4 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，由於部分土地擁有人對擬收回土地的範圍有不同的意見，已規劃的元嶺村污水收集計劃已在憲報宣布取消。水務署總工程師／新界東區指出，擬建小型屋宇在申請地點內及在「鄉村式發展」地帶範圍內設有化糞池及滲水系統。以化糞池及滲水系統作為臨時措施，符合環境保護署的要求，而水務署亦滿意在申請地點內及「鄉村式發展」地帶範圍內所設置的化糞池及滲水系統。其他相關的政府部門對申請人的要求沒有意見；以及
- (d) 規劃署的意見——由於現時並未有進行元嶺污水收集計劃的確實時間表，要求申請人履行有關接駁污水收集系統的規劃許可附帶條件(c)項並不實際。環保署署長和水務署均不反對申請人在申請地點設置化糞池及滲水系統作為臨時措施，以待公共污水渠建成可供接駁。規劃署建議把規劃許可附帶條件(c)項修訂為要求申請人設置化糞池及滲水系統。

91. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，並位於上段間接集水區內。申請地點附近沒有河流，文件圖 2 所顯示的藍色線是現有的水管。

92. 經商議後，小組委員會同意就申請編號 A/NE-KLH/459 的規劃許可更改其附帶條件(c)項如下：

「(c) 設置化糞池及滲水系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

議程項目 23

[公開會議]

就位於大埔林村坑下莆的已獲批准屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(申請編號 A/NE-LT/212-2)刪除規劃許可附帶條件(f)項(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/18 號)

93. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士簡介刪除申請編號 A/NE-LT/212-2 的規劃許可附帶條件(f)項的建議，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 背景——涉及興建七幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇的申請(編號 A/NE-LT/212)於一九九九年十月八日在有條件下獲小組委員會批准。該規劃許可施加了若干附帶條件，其中附帶條件(c)項是關於就污水排放設置化糞池和滲水井，並在距離任何河道不少於 30 米的地方設置排污駁引設施。二零零五十月二十八日，小組委員會批准有關延期展開有關發展的申請(申請編號 A/NE-LT/212-1)。考慮到水務署的意見，該規劃許可額外施加了附帶條件(f)項，要求申請人把污水排放系統接駁至公共污水渠。二零零八年一月十八日，小組委員會批准有關修訂已核准計劃的申請(申請編號 A/NE-LT/212-2)，該規劃許可的所有附帶條件與申請編號 A/NE-LT/212-1 的相同。其後，五幢小型屋宇建成，並已履行規劃許可附帶條件(c)項設有化糞池和

滲水井。然而，附帶條件(f)項仍未履行，原因是申請地點附近沒有現有／已計劃鋪設的公共污水收集系統可供接駁。故此，申請人建議應刪除規劃許可附帶條件(f)項；

- (b) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段。相關的政府部門對刪除有關規劃許可附帶條件的建議不表反對或沒有負面意見；以及
- (c) 規劃署的意見——由於申請地點附近沒有現有／已計劃鋪設的公共污水收集系統可供接駁，要求申請人履行有關接駁污水收集系統的規劃許可附帶條件(f)項並不實際。相關的政府部門對刪除規劃許可附帶條件(f)項不表反對或沒有負面意見。

94. 一名委員留意到申請地點鄰近社山河，遂問相關政府部門在這方面有何意見。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士回應說，規劃許可附帶條件(c)項要求申請人在距離任何河道不少於 30 米的地方設置化糞池和滲水井。擬建小型屋宇的化糞池和滲水系統設於距離社山河超過 30 米的地方，環境保護署和水務署認為有關情況可以接受，以及相關的規劃許可附帶條件已履行。

95. 經商議後，小組委員會同意就申請編號 A/NE-LT/212-2 所批給的規劃許可，刪除附帶條件(f)項。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生和唐寶煌女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士和張靜欣女士此時獲邀到席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/237 擬在劃為「農業」地帶及「自然保育區」地帶的元朗石崗清潭村第 112 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號重建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/237 號)

96. 秘書報告，這宗申請是由地政總署助理署長／區域 2 林嘉芬女士(其中一名申請人)提交。地政總署助理署長／區域 3 張家樂先生就此議項申報利益，因為他是林女士的同事。由於張家樂先生沒有就這宗申請與林女士進行討論，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

97. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬重建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。據民政事務總署元朗民政事務專員所轉達，水盞田村、元崗新村和元崗村的村代表提交了兩份意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9.1.12 段。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八份公眾意見書，分別由一名立法會議員、八鄉鄉事委員會、水盞田村的村代表和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請是對先前於二零一四年獲小組委員會批准的發展計劃(申請編號 A/YL-SK/201)作出修訂。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展，但是申請地點只涉及「自然保育區」地帶的一個細小地方，而且漁護署署長表示不反對這宗申請。申請地點有建屋權，而小組委員會現時的做法是考慮涉及興建屋宇的規劃申請時，會顧及契約所訂建屋權的情況。申請地點周邊的環境主要是民居／住用構築物、休耕農地／已耕農地和空置／荒廢的土地，擬議發展與這些環境並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及兩宗興建新界豁免管制屋宇的先前申請，均獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准現在這宗申請與小組委員會的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

98. 錢敏儀女士回應主席的提問時表示，申請地點的東北部約有 14.2 平方米的地方劃為「自然保育區」地帶。與先前獲批准的發展計劃(申請編號 A/YL-SK/201)比較，申請地點北部的兩幢新界豁免管制屋宇已向東移，佔用整個根據契約有建屋權的地段第 1505 號。擬議發展的總樓面面積與先前獲批准的發展計劃相同。

99. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 現在這宗申請是否視作對先前獲批准的申請的修訂；以及
- (b) 該「自然保育區」地帶內是否有同類的申請獲得批准。

100. 錢敏儀女士作出以下的回應：

- (a) 現在這宗申請視為對先前獲批准的發展計劃作出修訂，因為主要涉及擬建新界豁免管制屋宇布局的修訂；以及
- (b) 區內同一「自然保育區」地帶內並沒有同類的新界豁免管制屋宇申請。不過，小組委員會先前曾批准把其他地區的「自然保育區」地帶作「屋宇」用途的規劃申請，考慮那些規劃申請時，其中一個主要因素是所涉地段根據契約是否有建屋權。

商議部分

101. 一名委員表示不反對這宗申請，但就有關發展可能對該區造成視覺影響表示關注。然而，委員備悉申請地點位於山腳，而且有關發展的建築物高度和上蓋面積與先前獲批准的申請(編號 A/YL-SK/201)相同。由於周邊的環境饒富鄉郊特色，有一些民居、農地和池塘，因此擬議發展與這些環境並非不相協調。

102. 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八月十七日止。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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實天然山坡風險研究報告，而有關報告和落實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。」

103. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及作散貨和貯物用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用用途。據民政事務總署北區民政事務專員所轉達，有關選區的當區北區區議員暨上水鄉原居民代表、上水區鄉事委員會主席、另外兩名上水鄉原居民代表和居民代表及華山村原居民代表均對這宗申請沒有意見，而華山村居民代表則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10.1.11 段。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；

- (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書，分別來自北區區議員和一名個別人士；當中有六份意見書對這宗申請表示沒有意見，而餘下一份則反對這宗申請。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，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。所申請的用途大致符合虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點有部分位於粉嶺北分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方內，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向和已規劃的道路工程項目。所申請的用途與周邊主要是停車場、修車工場、露天貯物場和倉庫用途的土地用途並非不相協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物和港口後勤用途。雖然環保署署長基於申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境影響。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一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，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/614 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔村
第 109 約地段第 942 號 B 分段餘段及
第 942 號 C 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/614 號)

簡介和提問部分

107. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士簡介這宗申請，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，城市規劃委員會收到四份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請的意見不大，而且擬建的小型屋宇與四周主要是民居／構築物／村屋的用途並非不協調，預期擬議發展不會對交通、排水、環境和景觀造成不良影響。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，申請地點完全位於大江埔的「鄉村範圍」內。由於大江埔沒有「鄉村式發展」地帶，小組委員會可從寬考慮這宗申請。至

於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

109. 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八月十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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。」

110. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/615

擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1775 號餘段、第 1785 號餘段及第 1790 號餘段(部分)闢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-KTN/615 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

112. 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 28 及 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/616 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉
第 107 約地段第 748 號(部分)
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/616 號)

A/YL-KTN/617 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 107 約地段第 1554 號餘段(部分)
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/617 號)

113. 小組委員會備悉，這兩宗擬關設臨時動物寄養所(為期三年)的第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

114. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點分別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／城市設計及園境對申請編號 A/YL-KTN/616 有保留，因為擬議用途與現有土地用途不相協調。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點非常適合進行高價值的農耕活動，例如植物苗圃及溫室耕種。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由香港觀鳥會、創建香港，以及一名個別人士提交的意見書，表示反對申請編號 A/YL-KTN/616。另外有五份由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港，以及個別人士提交的意見書，表示反對申請編號 A/YL-KTN/617。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議用途與具鄉郊特色的周邊土地用途並非不相協調。擬議用途屬臨時性質，就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入有關提交及落實美化環境建議的相關規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及

園境對申請編號 A/YL-KTN/616 的關注。此外，為減少這兩宗申請的擬議發展可能造成的環境滋擾，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會亦曾批准在同一「農業」地帶的同類申請。批准這兩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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-KTN/616

- 「(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，所有動物均會時刻關在動物寄養所的密封構築物內；
- (c) 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；
- (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(即在二零一九年二月十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/YL-KTN/617

- 「(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(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，所有動物均會於下午六時至上午九時關在動物寄養所的密封構築物內；
- (c) 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统及吹哨子；

- (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(即在二零一九年二月十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)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)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；
- (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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

117. 小組委員會亦 同意告知 申請人，留意申請編號 A/YL-KTN/616 的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/616 號附錄 IV，以及申請編號 A/YL-KTN/617 的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/617 號附錄 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/619 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田治河路第 109 約地段第 594 號餘段及第 595 號餘段
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/619 號)

簡介和提問部分

118. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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來自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，規劃署認為該臨時用途可予容忍五年。雖然擬議的用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示申請地點並不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展與饒富鄉郊特色並夾雜住宅民居、農地和荒地的周邊地區並非不相協調。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

119. 一名委員詢問為何就申請批給為期五年而非三年的臨時規劃許可。城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士回應說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，公眾停車場(貨櫃車除外)屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。申請人可選擇向城市規劃委員會申請臨時或永久使用申請地點作擬議用途。申請人在這宗申請中提出使用申請地點作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年。

商議部分

120. 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，有效期為五年，至二零二三年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)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(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；
- (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。」

121. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/768 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號(部分)及第 35 號(部分)和毗連政府土地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/YL-PH/768B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人於提交申請前已在二零一七年把申請地點內的植被清除。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他申請人在提交申請前清除植被。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，分別來自上輦村的原居民代表和個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為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(丁類)」地帶的規劃意向，擬議用途可滿足鄰近地區對泊車位的需求，而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，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。為回應規劃署總城市設計師／城市設計及園境所關注的事宜，已建議加入相關規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交並落實保護樹木和美化環境建議。至於公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照的車輛停泊／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) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/793 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 617 號餘段及 618 號餘段作臨時「露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場」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/YL-KYS/793 號)

簡介和提問部分

126. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士簡介這宗申請，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車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放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」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的意見，反對有關申請。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，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，該用途與周邊地區夾雜空置土地／荒地、住用構築物／民居、露天存放／貯物場及凹頭濾水廠的土地用途並非不協調。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實

「農業」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 3 類地區，而且曾就同一申請用途獲批給許可。雖然環保署署長因為附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但申請地點過去三年均無涉及環境的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解任何潛在的環境影響。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次申請獲得批准後，申請地點的規劃情況沒有重大改變，而且就上次申請所施加的所有附帶條件已予履行。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及規劃評估亦適用。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，續期三年，由二零一八年十月六日至二零二一年十月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (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卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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的現有樹木及為美化環境而栽種的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；

- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年一月六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一八年十一月十七日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年四月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年七月六日或之前)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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/794 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田
石崗機場路第 106 約地段第 688 號 B 分段
作臨時露天存放汽車及汽車零件
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/YL-KTS/794 號)

簡介和提問部分

130. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點附近具鄉郊特色，主要有露天貯物／貯物場、工場、

貨倉、住宅構築物／民居及荒地。申請的用途與周邊地方並非不相協調。此外，申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬於第三類地區；申請地點先前曾有多宗作同類用途的規劃申請獲得批准；以及除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到關於環境的投訴。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以應付可能造成的環境滋擾問題。在同一和毗連的「住宅(丁類)」地帶內，有先前及同類申請在有條件下獲小組委員會批准。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及規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內所有現有樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持狀況良好；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)落實排水建議，而有關落實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裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年九月二十八日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；

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

133. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/239 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗
石崗第 114 約地段第 595 號
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/YL-SK/239 號)

簡介和提問部分

134. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士請委員留意，一頁替代頁(繪圖 A-2)已提交席上，供委員參閱。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自上村鄉村委員會副主席、上村鄉村委員會及上村原居村民代表，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議貯物、物流及辦公室用途與「工業(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸，與周邊富鄉郊特色的土地亦非不協調。周邊主要為工場、貨倉、露天貯物／貯物場、空置土地／荒地和住宅構築物／民居。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一類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響。除了環保署署長之外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有接獲環境方面的投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

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

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(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件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已在申請地點落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；以及

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

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。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/266 擬在劃為「自然保育區」地帶及
「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗大生圍前大生圍公立學校
關設臨時社會福利設施(青年中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/266 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時社會福利設施(青年中心)，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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，就這宗申請提出了意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途非完全符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「自然保育區」地帶的規劃意向，但申請地點並無即時須予落實的發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「自然保育區」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與附近主要為鄉村及民居、池塘、零星的停車場和倉庫的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議在規劃許可加入相關附帶條件，以回應相關政府部門就技術方面提出的意見，並盡量減低可能對附近地區的環境造成的影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估也相關。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期日晚上九時至翌日下午二時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理為美化環境而栽種在申請地點內的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的排水設施；

- (e) 在三個月內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，提供消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(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。」

141. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/528

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 52 號餘段(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 64 號餘段(部分)及第 65 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭，但不包括拖架)及有蓋工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/528 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭，但不包括拖架)及有蓋工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但目前尚未有涉及申請地點須即時落實的發展建議。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與四周主要為停車場、露天貯物場及零星民居的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區，在該地區先前曾有擬作相同用途的規劃申請獲小組委員會批准；申請人已履行先前獲批規劃許可所施加的附帶條件；以及相關政府部門(環保署署長除外)並無負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境影響。同一「住宅(丁類)」地帶內先前曾有同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午六時至上午九時和星期六下午一時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理及工場活動，包括貨櫃修理及車輛修理；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重型車輛及連拖架的貨櫃車拖頭進入申請地點；
- (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內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有

排水設施的照片記錄，而有關圖則及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(即在二零一八年九月二十八日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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。」

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生及唐寶煌女士以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳雪盈女士及張靜欣女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[符展成先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/55 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗上白泥第 135 約政府土地
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/55 號)

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和李佳足女士於此時獲邀到席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/15

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

148. 秘書報告，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家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與英環公司有業務往來。小組委員會備悉，符展成先生已離席。

簡介和提問部分

149. 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) 擬闢設的宗教機構(重建神學院)；
- (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五份由洪屋村村民和個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向是供原居村民興建小型屋宇之用，但申請

地點大部分地方由申請人擁有，一直供神學院使用。申請人無意在申請地點興建新界豁免管制屋宇，而且申請地點餘下地方的擁有人已同意讓申請人把申請地點該部分地方作擬議用途。鑑於申請地點的歷史及擬議用途的性質，建議的重建項目大致可以接受。地政總署元朗地政專員表示，「鄉村式發展」地帶可供使用的土地能應付尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇需求。擬議用途與四周的土地用途亦並非不相協調，對周邊地區的交通、環境和排水不大可能會造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門關於技術方面的意見。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

150. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的提問時表示，擬議重建項目內並沒有住用用途。文件的繪圖 A-3 上標示為「LR」的房間實為講室。

商議部分

151. 地政總署助理署長／區域 3 張家樂先生回應一名委員的提問時補充說，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內。根據現行政策，「鄉村式發展」地帶內的土地主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。換地作擬議用途通常不獲受理。若申請人希望落實擬議發展，換地申請必須得到相關決策局在政策上給予支持。

152. 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八月十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展項目設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的排水及排污建議，並維修保養擬設的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交定量風險評估，並落實評估所提出的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/87 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗
洪水橋洪志路第 124 約地段第 1024 號
A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業
(地產及物業代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/87 號)

簡介和提問部分

154. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產及物業代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。雖然擬議用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中。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，擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調，亦不大可能會對周圍地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件以回應相關政府部門的技術意見。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六及星期日下午一時至晚上七時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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)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(e)、(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

- (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。」

157. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/88 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 127 約地段第 208 號(部分)、第 209 號及第 210 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/88 號)

簡介和提問部分

158. 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) 闢設臨時貨倉存放汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署元朗民政事務專員轉達洪屋村村代表反對這宗申請的意見，其理由載於文件第 9.1.12 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一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中。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。所申請的用途與周邊的土地用途亦非不相協調，以及不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件以回應相關政府部門的技術關注事宜。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／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，不得在申請地點清洗車輛、修理車輛、拆件、噴漆或進行其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，在申請地點豎設界線圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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 (f)、(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。」

161. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/564 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/564 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，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再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。繼續使用該申請地點作所申請的用途，與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可後，規劃情況並無改變。先前的規劃許可的所有附帶條件已予履行，申請人所要求的規劃許可期限與先前獲批許可的期限相同。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年八月二十五日至二零二一年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的中型巴士(24 座位)及私家車進入／停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的中型巴士(24座位)及私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在進出通道設置警告牌；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理美化環境的屏障植物，包括樹木和灌木；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十一月二十五日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年二月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年五月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

165. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/565 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山朗屏路及朗天路以北第 122 約內多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅及屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/565 號)

166. 秘書報告，景藝設計有限公司是擔任申請人顧問的其中一家公司，以及符展成先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與景藝設計有限公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生已離席。

167. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十七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。

168. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/566 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山大井圍第 123 約地段第 477 號 A 分段(部分)、第 477 號餘段(部分)、第 483 號 B 分段(部分)及第 483 號餘段(部分)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-PS/566 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(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 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由一份一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但卻可提供停車位以應付區內的這類泊車需求。儘管有兩宗涉及申請地點的小型屋宇申請正在處理，但地政總署元朗地政專員表示有關申請仍在最初的階段。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。所申請的用途與主要為民居及泊車地方的周邊土地用途並非不相協調。申請地點涉及先前由同一名申請人就同一用途提交而獲批准的申請（編號 A/YL-PS/501）。不過，這宗申請其後因為申請人沒有履行落實排水、美化環境及保護樹木建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

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

- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，提醒司機留意申請地點通道的行人安全；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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在申請地點落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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(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。」

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/89

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第 125 約地段第 256 號(部分)填塘、臨時露天存放建築材料及闢設可循環再造物料回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/89 號)

簡介和提問部分

173. 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) 擬填塘以闢設臨時露天存放建築材料及可循環再造物料回收中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制訂當中。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊主要是貨倉和露天貯物用途亦非不相協調。雖然擬議發展整體上不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 4 類地區，除非情況特殊，否則在該類地區的申請通常會遭否決；然而，申請地點已由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方，以及在同一「政府、機構或社區」地帶內同類申請已獲批准。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響用途，但在過往三年，該署沒有收到環境方面的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對於可能產生的環境滋擾的關注。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，所有填塘範圍的深度不得超逾 1.2 米；
- (b) 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下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在落實防洪措施前，不得在申請地點進行填塘／填土工程，而有關情況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(即在二零一九年二月十七日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)落實經修訂的排水建議和擬議防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)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星期內(即在二零一八年九月二十八日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)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(即在二零一九年五月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/316 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山
第 128 約地段第 588 號
闢設臨時公眾停車場(私家車及旅遊巴士)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/316A 號)

177. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年八月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，回應政府部門的意見。

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/324 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山
輞井圍第 129 約地段第 1477 號 A 分段、
第 1477 號 N 分段、第 1477 號 O 分段及
第 1477 號 P 分段
興建分層住宅、經營商店及服務行業及
略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/324 號)

簡介和提問部分

179. 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) 擬興建分層住宅、經營商店及服務行業及略為放寬建築物高度限制；
- (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／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 認為擬議發展與四周的發展並不協調，而批准這宗申請會立下不良先例。民政事務總署元朗民政事務專員亦轉達，區內接獲一宗反對意見。主要的反對理由載於文件第 9.1.10 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 10 份來自村民和個別人士的公眾意見書，當中有 4 份表示支持，其餘 6 份則反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，而批准這宗申請將會立下不良先例，鼓勵進行同類發展，以致同類發展數目在區內激增。累積影響所及，將會使預留作興建小型屋宇的土地減少。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定，原因是申請地點位於濕地緩衝區，而申請人並沒有呈交生態影響評估報告，以證明有關發展不會對附近地區的生態造成不良影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 一名委員注意到擬議發展的布局設計是每層均設一個廚房及獨立的出入口，遂問及地政總署有否就小型屋宇的內部設計作出管制。主席回應說，現時的申請是作分層住宅而非小型屋宇用途。地政總署助理署長(區域 3)張家樂先生補充說，根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)，任何新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的上蓋面積不可超過 65.03 平方米，而建築物高度則不可超過三層(8.23 米)。不過，新界豁免管制屋宇的內部設計不受管制。

182. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用；
- (b) 申請書內並無提出規劃和設計上的優點以支持把建築物高度由 3 層(8.23 米)略為放寬至 4 層(13.16 米)的要求；

- (c) 申請書內並無足夠資料證明有關發展不會對附近地區的生態造成不良影響，而有關發展亦不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，導致同類住宅發展數目在區內激增。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/325 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1169 號(部分)填塘，以作准許的鄉事委員會會所／鄉公所(輞井村村公所)用途及闢設休憩用地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/325 號)

183. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年八月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。

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

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/435 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1064 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-TT/435 號)

185. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

186. 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。

[吳芷茵博士於此時離席。]

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-TT/436 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗僑興路第 119 約地段第 1605 號餘段(部分)經營商店及服務行業(汽車零件商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/436 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(汽車零件商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊地方的土地用途主要為散布的民居，並夾雜貯物場、停車場、工場及若干農地和荒地。擬議用途與這些用途並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以應付相關政府部門的技術要求。至於公眾的意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至上午十一時在申請地點作業；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行洗車及修車活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛晚上停泊在申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交道路接駁或車輛出入口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實道路接駁或車輛進出口通道的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

190. 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 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/906 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件，並作附屬包裝活動用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/906 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件，並作附屬包裝活動用途，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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予容忍三年。所申請的用途並與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸；有關意向一般是作露天貯物用途。雖然申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「公共屋宇－租住公屋(包括商業用途)」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶及「地區休憩用地」地帶以及顯示為「道路」的地方內，但總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長都不反對這宗申請。至於申請地點有小部分是在「鄉村式發展」地帶內，該部分已包含在先前七宗獲批准的申請內，而地政總署元朗地政專員告知，目前並無收到涉及有關「鄉村式發展」地帶該部分內的小型屋宇申請。對這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙有關地區的長遠發展。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而該類地區適宜作露天貯物及港口後勤用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無收到環境投訴。建議加入相關規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准七宗涉及申請地點的同類用途申請及若干宗作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。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一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) 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(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除附屬包裝活動外，不得在申請地點進行拆件、維修、清潔或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的 1 號及 2 號構築物進行起卸活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月十七日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年九月二十八日或之前)，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (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。」

194. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/907 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1523 號(部分)、第 1527 號(部分)、第 1530 號(部分)、第 1531 號 A 分段、第 1531 號 B 分段及第 1532 號(部分)闢設臨時貨倉以存放建築材料、建築機械及五金廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/907 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉以存放建築材料、建築機械及五金廢料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶一般旨在作露天貯物用途的規劃意向沒有牴觸。雖然申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「公共房屋－租住公屋(包括商業用途)」地帶、「住宅發展第二區(包括商業用途)」地帶、「政府」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，但總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長都不反對這宗申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。擬議用途與周邊主要為同類貨倉、露天貯物／貯物場和工場用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准申請地點附近的四宗先前申請和 39 宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

196. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

197. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (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 24 公噸的重型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在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。」

198. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/908 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1453 號、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)臨時露天存放金屬、五金廢料及塑膠，並作附屬工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/908 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放金屬、五金廢料及塑膠，並作附屬工場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶一般旨在作露天貯物用途的規劃意向沒有牴觸。雖然申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上的「地區休憩用地」和顯示為「道路」的地方，但總工程師／跨界基建發展和

土木工程拓展署西拓展處處長都不反對這宗申請。申請用途與周邊主要為露天貯物／貯物場、貨倉和工場用途並非不相協調，亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。當局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。小組委員會曾批准涵蓋申請地點的三宗同類用途申請和 122 宗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。

200. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

201. 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，至二零二一年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (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拆件、修理、清洗或其他工場活動(在第 4 號構築物進行附屬的包裝及集裝活動除外)；

- (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內的所有現有樹木及園景植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，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已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年九月二十八日或之前)，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年五月十七日或之前)，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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

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

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/247 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 115 約地段第 104 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)連附屬辦公室(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/247 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室連附屬辦公室)(為期六年)；
- (c) 政府部門的意見——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公眾意見書，分別由一名元朗區議員和一名個別人士提交。其中一份公眾意見書就這宗申請提出意見，另一份意見書則表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍六年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可提供商店及服務，以應付區內這方面的需求。地政總署元朗地政專員表示，申請地點目前並無涉及正在處理的小型屋宇申請。至於申請地點有部分範圍坐落「休憩用地」地帶的情況，康樂及文化事務署署長表示，現時並無要把申請地點發展為公眾休憩用地的實施計劃。因此，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠的規劃意向。擬議發展與四周主要是住宅用途、汽車陳列室／汽車銷售和荒置土地的土地用途並非不相協調。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

204. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

205. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二四年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行汽車美容、洗車、修車、拆車或其他工場活動；

- (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(即在二零一八年十一月十七日或之前)，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(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

206. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/248 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的元朗東頭工業區喜業街 16 號駿佳廣場地面商舖 3 號及 6 號闢設臨時宗教機構(教堂)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/248 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時宗教機構(教堂)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一名個別人士對這宗申請提供意見的一份公眾意見書。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍五年。雖然擬議的用途並非完全符合「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶的規劃意向，但擬議用途可為該區提供服務，滿足所需。擬議的用途與該現有建築物地面的其他零售商舖用途並非不協調。雖然先前有一宗擬把該現有建築物重建為一幢 8 層高辦公室大廈連附設地面商舖的公眾停車場的規劃申請(編號 A/YL/226)於二零一七年十一月十日獲小組委員會批准，但就這宗申請批給臨時規

劃許可，不會妨礙落實該現有建築物的重建計劃。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

208. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

209. 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，為期五年，至二零二三年八月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月十七日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月十七日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生和李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 55

其他事項

211. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。