

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年九月七日下午二時三十分舉行的
第 610 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

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

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

侯智恒博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

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十七日第 609次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 小組委員會二零一八年八月十七日第 609 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KTN/1 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖
編號 S/KTN/2》，把位於古洞北第 92 約
地段第 684 號餘段(部分)、第 711 號餘段(部分)、
第 717 號(部分)、第 718 號餘段(部分)、
第 719 號(部分)、第 721 號餘段(部分)及
第 2158 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點
由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/KTN/1B 號)

3. 秘書報告，申請地點位於古洞北。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與雅博奧頓公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 在古洞北擁有一個物業。

4. 小組委員會備悉符展成先生和侯智恒博士因事未能出席會議。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料(例如環境評估和污水影響評估)，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料(包括經修訂的總綱發展藍圖、交通影響評估和新的視覺影響評估)，以回應政府部門的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-SKC/1 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「綜合廢物管理設施」地帶的
石鼓洲西南沿岸的人工島的最高建築物高度限制，
以作准許的綜合廢物管理設施用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-SKC/1 號)

7. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生	}	目前與艾奕康公司有業務往來；以及
侯智恒博士		
廖凌康先生	—	過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉符展成先生和侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意廖凌康先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/299 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/299 號)

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月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。

12. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/152 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山長沙第 332 約地段第 338 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號、第 350 號、第 351 號、第 352 號、第 354 號、第 355 號、第 356 號、第 357 號、第 358 號及第 360 號和毗連的政府土地闢設帳幕營地及康體文娛場所(休閒農場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/152 號)

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

14. 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/952 略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「靈灰安置所」地帶的
沙田排頭街 1 號西面部分的總樓面面積和
上蓋面積限制，以作准許的靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/952A 號)

15. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)和劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與領賢公司有業務往來；以及

廖凌康先生 一 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

16. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意廖凌康先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。自上一次延期後，申請人曾提交進一步資料(包括經修訂的交通影響評估和視覺分析)，以回應政府部門的意見。

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

[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/NE-FTA/186 在劃為「農業」地帶的文錦渡路近羅湖道第89約地段第427號D分段、第427號餘段、第427號E分段餘段、第462號(部分)、第463號(部分)、第464號(部分)、第465號(部分)、第466號(部分)、第467號、第468號、第518號餘段、第520號餘段、第521號、第522號、第523號、第524號、第525號及第526號和毗連政府土地進行填土工程，以作准許的農業用途(水耕種植場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-FTA/186號)

簡介和提問部分

19. 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) 擬進行填土工程，以作准許的農業用途(水耕種植場)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。從土地行政和契約的角度而言，地政總署北區地政專員不支持這宗申請。申請地點範圍內／毗鄰地方搭建有違例構築物，但未事先取得地政總署的批准；根據相關契約，該等違例構築物不可接受。漁農自然護理署署長亦反對這宗申請，因為申請人未能指出並處理擬議填土活動可能造成的生態影響。運輸署助理署長／新界在現階段不支持這宗申請，因為應要求申請人就擬議填土活動提供資料，以作評估。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有強烈保留，因為申請書並無提供資料證明有關建議在環境方面可以接受。環保署署長過

去三年亦曾收到有關申請地點的環境投訴，而在環保署一次突擊行動中，一名貨車司機正在申請地點傾倒拆建廢料而被當場拘捕。根據《廢物處置條例》，該名司機被定罪。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點有高逾 1.5 米的非法填土，而且在申請有關許可前，已有大量植物未經許可而被清除。批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵其他人在取得規劃許可前進行同類的清除植物和填土活動。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請人在填土前應提交正式的排水影響評估。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，新屋嶺的原居民代表表示支持這宗申請；新屋嶺的居民代表則反對這宗申請；而打鼓嶺區鄉事委員會副主席、所屬功能界別的現任北區區議員、羅湖居民代表和打鼓嶺沙嶺村居民福利會對這宗申請沒有意見。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，分別來自嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、創建香港和四名個別人士，均表示反對這宗申請。上水區鄉事委員會主席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。雖然「農業用途」屬「農業」地帶的經常准許用途，但倘要進行任何形式的填土(為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土或建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物除外)或填塘工程，便須取得城市規劃委員會的規劃許可。申請地點面積超過 1.5 公頃，大部分地方已填平，但並無取得規劃許可。目前這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案。雖然涵蓋第 89 約地段第 466 號、第 520 號餘段、第 521 號至第 523 號的申請地點北部曾一度獲漁農自然護理署和地政總署批給搭建農用構築物的許可，但在申請地點該部分地方所進行超過主水平基準上 3.9 米的填土活

動，則從未獲相關政府部門同意，而相關的批准書及豁免證明書(建築工程及地盤平整工程)已於二零一七年十月十二日被取消和撤銷。大規模填土與該區的鄉郊農地景觀特色並不協調，而申請人亦沒有提供資料以證明有關填土範圍具有理據。申請書內並無資料證明有關發展不會對生態、環境、排水和交通造成不良影響。批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵其他人在取得許可前進行同類的清除植物／填土活動，損害現有的珍貴鄉郊景觀資源，並對該區的農地景觀特色造成不可逆轉的破壞。同一申請人上次提交的申請(編號 A/NE-FTA/182)是擬在較大的用地範圍進行填土及填塘工程，以作准許的農業用途(水耕種植場)，但該申請被小組委員會拒絕，自此規劃情況並無改變。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持填土 1.5 米高(主水平基準上 5 米至主水平基準上 6 米)作農業用途；
- (b) 申請人未能證明填土工程不會對周邊地區的排水、環境、生態、景觀及交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/114 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角
麻雀嶺新屋下第 39 約地段第 1356 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-LK/114 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。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，因為興建有關小型屋宇須砍伐果樹。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗僅涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而香港觀鳥會及一名個別人士則反對這宗申請，主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，而運輸署署長對這宗申請有保留。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議的發展不會對周邊

地區的景觀造成負面影響。由於「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付所有的小型屋宇需求，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。自從城規會對有關申請採取「審慎的態度」以來，申請地點附近只有一宗同類申請於二零一七年獲批准，主要原因是曾有一宗獲批准的先前申請。這宗申請的情況與該宗獲批准申請的情況不同。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時到席。]

23. 一些委員就城規會在考慮小型屋宇申請時採取「審慎的態度」提問，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，編號 A/NE-LK/109 的申請是在城規會採取更「審慎的態度」後獲批准的，主要因為該宗申請涉及先前一宗獲批准的申請。秘書補充說，小組委員會曾考慮一份二零一四年有關評審小型屋宇發展申請的文件。在評審過程中會同時考慮未來十年小型屋宇的預測需求量及尚未處理小型屋宇申請的數目，而小組委員會同意較着重考慮由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。如「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，在考慮相關小型屋宇發展規劃申請時會採取較為「審慎的態度」。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展涉及砍伐樹木，會影響現有天然景緻；以及
- (c) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶仍有主要預算作興建小型屋宇的土地可供使用。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現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/672 在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)
經營臨時食肆(食堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/672 號)

25. 秘書報告，在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件發出後，申請人於二零一八年九月六日要求延期一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。申請人的來信已於席上呈閱，供委員參考。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/5 在劃為「農業」地帶的上水文錦渡木湖村
第 90 約地段第 586 號進行填土工程，
以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/5 號)

簡介和提問部分

27. 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) 進行填土工程，以作准許的農業用途；
- (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。雖然預計擬議填土工程不會造成負面的景觀影響，但批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在申請許可前在「農業」地帶內填土。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、新屋嶺原居民代表和居民代表，以及木湖的原居民代表均表示支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見，一名北區區議員表示沒有意見，而世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士則反對這宗申請。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。這宗申請旨在把在劃為「農業」地帶的申請地點進行填土作准許的農業用途一事納入規範。雖然「農業」地帶內的農業用途屬經

常准許用途，但進行填土(為耕種而鋪上厚度不超過1.2米的泥土或建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物除外)則須取得城市規劃委員會的規劃許可。規定為填土作業取得規劃許可，旨在確保填土不會對毗鄰地區造成負面的景觀及排水影響。有關填土工程規模相對細小，僅涉及厚度約0.6米的泥土，以把申請地點填平至與其東面界線一條區內道路的高度相若的水平。因此，規劃署認為有關發展與包含常耕及休耕農地和臨時構築物的鄉郊景觀特色並非完全不相協調。建議加入規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應一名委員的提問時，確認申請地點與鄰近三個有機農場屬同一業權人所擁有，而漁農自然護理署亦證實，申請地點是用以支援該三個有機農場的作業。

商議部分

29. 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(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (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(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月七日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

30. 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。

[雷賢達先生此時到席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/128 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1641 號餘段(部分)及
第 1642 號 A 分段至 E 分段
關設臨時私人停車場(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-PK/128B 號)

簡介和提問部分

31. 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) 擬關設臨時私人停車場(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。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，因為申請地點具有很高的復耕潛力。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保留，理由是申請地點過往雖獲准興建小型屋宇，但位於「農業」地帶供申請用途的現有硬地與現時的土地用途和周圍的鄉郊景觀特色並不協調。規劃署留意到申請人在申請許可前，已在申請地點範圍內清除植物。批准擬議臨時停車場用途或會鼓勵有關「農業」地帶內的同類申請，導致更多有植被的地方改建為硬地。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。一名北區區議員表示支持這宗申請，嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和三名個別人士則反對這宗申請，而上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。主要的意見和關注事項載於文件第 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。申請關設的擬議臨時私人停車場連同合共 15 個私家車／輕型貨車泊車位，並不符合「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請人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。批准這宗申請亦會為同類申請立下不良先例，鼓勵其他人同樣在取得規劃許可前清理地盤／清除植物，即進行「先破壞、後建設」的活動，因而對該區的景觀資源和特色造成不良影響。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會無可避免降低「農業」地帶的景觀質素。一般應透過有關發展項目內已規劃的泊車位，以滿足公眾對泊車位的需求。從土地用途規劃的角度而言，申請地點的位置並不適合用作臨時停車場。二零一七年五月二十六日，小組委員會拒絕由同一申請人就相同的臨時私人停車場用途(連同較大的地盤面積供關

設合共 60 個泊車位)提交的上一宗先前申請(編號 A/NE-PK/114)。由於申請地點及其周邊地區的規劃情況均無重大改變，即使有關停車場的規模已由 60 個泊車位減至 15 個泊車位，這宗申請亦沒有有力的規劃理據足以支持偏離小組委員會拒絕先前申請的決定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請關設的擬議臨時私人停車場不符合丙崗區內「農業」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有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；
- (b) 申請人未能在申請書中證明有關發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致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-TKL/581 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路
馬尾下段第 46 約地段第 11 號餘段
臨時露天存放建築器材及機器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/581B 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料(包括回應部門意見表、經修訂的景觀設計圖和實地照片)，以回應政府部門的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予合共六個月時間，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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/549A 號)

簡介和提問部分

36. 小組委員會備悉，用以更正文件編輯錯誤的兩頁替代頁(文件附錄 III 的第 8 頁及圖 A-2a)已在席上呈交，供委員參閱。

37. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。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，因為自二零一六年起，在申請人未提出申請前，申請地點範圍內已有植物被清除。批准這宗申請會立下不良先例，助長未經許可而移除植物的行為。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公眾意見，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。擬議的小型屋宇發展不符合「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。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，認為批准這宗申請會立下不良先例，助長未經許可而移除植物的行為。雖然「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地不足以完

全滿足小型屋宇的需求，但可以應付尚未處理的 130 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點附近有同類的申請最近被小組委員會拒絕，因此，拒絕目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

38. 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提問時表示，申請編號 A/NE-KLH/358 僅獲部分許可，因為在該宗申請擬興建的四幢屋宇中，只有兩幢屋宇獲小組委員會批准。

商議部分

39. 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。現有申請書並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「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及16

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/551 擬在劃為「綠化地帶」的

大埔九龍坑村第 9 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-KLH/551 及 552 號)

A/NE-KLH/552 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔九龍坑村第 9 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-KLH/551 及 552 號)

簡介和提問部分

40. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，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

41. 小組委員會亦備悉，兩頁更正文件編輯上錯誤的替代頁(文件第 2 和 10 頁)已在會上呈閱，供委員參考。

42. 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) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長對這兩宗申請大致有所保留，但認為有關申請只涉及在兩個申請地點各興建一幢小型屋宇，從交通角度而言，可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這兩宗申請有些保留，因為批准申請會進一步吸引人在「綠化地帶」進行同類發展；倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令景觀質素下降，

對景觀造成負面影響。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議小型屋宇發展項目位於陡峭的天然山坡下，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。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公眾意見書，由一名個別人士提交，表示反對這兩宗申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬建小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對申請沒有很大意見，因為兩個申請地點都毗鄰現有的村屋。擬議發展與四周以樹羣、村屋、臨時構築物和休耕農地為主饒富鄉郊特色的地方並非不相協調。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以處理相關政府部門所關注的事宜。關於「臨時準則」方面，儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付所有日後的小型屋宇需求，但仍可應付 130 宗尚未處理的小型屋宇申請。不過，兩個申請地點都涉及先前由相同申請人提交並獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/412 和 413)。因此，小組委員會可從寬考慮目前這兩宗申請。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

43. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請人沒有按先前兩宗申請(編號 A/NE-KLH/412 和 413)落實核准發展的背景和原因為何，以及申請人可否就先前兩宗獲批准的申請提交延長展開發展期限的申請，以代替提交新的第 16 條申請；
- (b) 申請人是否已向地政總署提交批准建造小型屋宇的申請；以及

(c) 公共污水收集網絡的建成日期為何。

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應委員的問題，要點如下：

- (a) 目前這兩宗申請的申請人，與先前就相同申請地點提交申請的人相同。該兩宗先前申請於二零一零年八月十三日在有附帶條件下獲小組委員會批准。其後，申請人提交延長期限申請，並於二零一四年獲得批准，有關的規劃許可有效期延長至二零一八年八月十三日。由於公共污水渠工程延誤，規劃許可於二零一八年八月十三日失效；
- (b) 根據地政總署大埔地政專員所提供的資料，地政總署已收到就兩個申請地點提交的批准建造小型屋宇申請，目前正在處理；以及
- (c) 根據渠務署所提供的資料，有關的排污工程已於二零一七年完成，並於二零一八年可供接駁。

45. 秘書補充表示，批予規劃申請的規劃許可，有效期一般為四年。若獲批准的發展在有效期內未有展開，根據城市規劃委員會指引編號 36B，申請人可申請延長展開發展的期限。不過，所延長的展開發展期限，不得使累積的延長期限超過核准發展計劃原來的展開發展期限。

46. 陳卓玲女士回應另一名委員的查問時表示，由於這兩宗申請涉及先前由相同申請人提交並獲批准的申請（編號 A/NE-KLH/412 和 413），而小型屋宇的「覆蓋範圍」和發展參數並沒有改變，故建議基於從寬考慮而批准這兩宗申請。

商議部分

47. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年九月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有

關許可會於該日期後停止生效。這兩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；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告所提出的緩解措施，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。」

48. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/121 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢十四鄉井頭第 165 約地段第 911 號(部分)及第 912 號(部分)作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/121 號)

簡介和提問部分

49. 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) 為作臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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。申請地點主要位於「鄉村式發展」地帶內，有限小部分位於顯示為「道路」的地方。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署大埔地政專員表示，沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請，他亦不反對這宗續期申請。該臨時私人停車場可服務井頭村的居民，以應付其日常泊車需要。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致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許可後有關發展建議並無重大改變，預計為規劃許可續期不會帶來負面的規劃影響，申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，由二零一八年九月十九日至二零二一年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛在停泊有關地點內；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆卸或其他工場活動；
- (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) 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) 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
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

52. 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、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。馮先生和陳女士此時離席。]

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，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士於此時獲邀到席。]

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/50 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
上水古洞北第 96 約地段第 632 號餘段(部分)及
第 633 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(寵物用品及食物零售店)，
並闢設辦公室、倉庫及保安室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/50 號)

簡介和提問部分

53. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已申報利益，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉他因事未能出席會議。

54. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(寵物用品及食物零售店)，並闢設辦公室、倉庫及保安室，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，因為預計會有重型車輛進出擬議發展項目，但在用地界線 100 米內有住宅用途，預計會對附近居民造成環境方面的滋擾。民政事務總署北區民政事務專員轉達上水區鄉事委員會主席和有關選區的現任北區區議員的意見，表示他們對這宗申請沒有意見，而古洞(北)和古洞(南)的居民代表則反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (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，其中一份表示沒有意見，而另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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但申請地點現時沒有指定的政府、機構或社區用途。鑑於相關政府部門在考慮過古洞北新發展區的落實情況後對這宗申請不表反對／沒有負面意見，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，預計擬議發展亦不會在交通、排水和景觀方面造成嚴重的負面影響。至於政府部門的技術關注，則可通過加入規劃許可附帶條件加以應付。在公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

55. 一名委員問及申請地點的土地類別。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，申請地點是根據集體政府租契持有(批租作農業用途)。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生補充說，當局對舊批農地的土地用途一般沒有限制，只對搭建構築物有所限制。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月七日止，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，須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (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(即在二零一九年六月七日或之前)落實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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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) 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；
- (i) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/602 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 457 號(部分)、第 458 號(部分)及第 465 號 A 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及作貯放汽車／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-KTN/602A 號)

簡介和提問部分

58. 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(汽車陳列室)及作貯放汽車／汽車零件連附屬辦公室用途(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議用途涉及重型車輛，而申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。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。雖然擬議布局設計與現有樹木有直接衝突，但申請人並無提交美化環境建議，以紓緩擬議發展對附近環境可能造成的不良影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地

帶的規劃意向，但申請地點現時並無涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。對於環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的關注，可透過加入規劃許可附帶條件來解決。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 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，申請地點只可用作分區計劃大綱圖所訂明准許的用途。倘申請地點現時的用途有別於准許的用途，必須取得城規會的規劃許可。

60. 一名委員留意到擬建構築物的規模，因而詢問建議批准擬議臨時用途的考慮因素為何。黃楚娃女士回應說，雖然沒有關於該臨時構築物的建築材料或建造方法的資料，但據申請人表示，該構築物屬臨時性質，而擬議高度不多於八米，沒有超出分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的建築物高度限制。相關政府部門所提出的關注，可透過加入規劃許可附帶條件來解決。同一名委員質疑擬議用途是否屬臨時性質，因為該構築物似乎須使用較耐用持久的物料來承托負重。黃楚娃女士回應說，規劃署是根據申請人所提交的資料對這宗申請作出評估。若有關用途的營運超逾三年的規劃許可有效期，但並未獲小組委員會批准續期申請，規劃署會對該用途採取執管行動。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士補充說，規劃事務監督會對申請地點的任何違例發展採取執管行動。

61. 一些委員提出以下問題：

- (a) 自先前的申請於二零零六年被拒絕以來，有沒有航攝照片可顯示申請地點的狀況；以及
- (b) 評審現在這宗申請的考慮因素，與評審於二零零六年被拒絕的先前申請的考慮因素可有不同，尤其是在申請的用途與周邊地區是否協調方面。

62. 黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據二零零六年及二零一八年拍攝的申請地點航攝照片，申請地點現時的構築物布局和狀況，與二零零六年的布局和狀況大致相同；
- (b) 關於小組委員會在二零零六年拒絕涉及申請地點的先前申請，所申請的用途為臨時露天存放汽車及汽車零件。據當時預計，有關用途會對附近住宅區造成環境滋擾。由於現在這宗申請的大部分作業是在有上蓋遮掩的地方進行，因此預計不會造成上述的環境滋擾。規劃署評估有關申請時，亦考慮了相關政府部門提出的關注和意見。透過施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對周邊地區造成的干擾，這些關注和意見便得以解決。

商議部分

63. 委員普遍不支持這宗申請，他們的意見如下：

- (a) 申請用途的「臨時」性質令人存疑，因為該構築物似乎須使用相對較耐用持久的物料來承托負重；
- (b) 由於申請地點與附近的村屋相距不遠，批准這宗申請或會對周圍的鄉村環境及該區的整體規劃造成不良影響；以及
- (c) 擬議的辦公室和汽車陳列室用途在性質上屬一般商業用途，未能配合區內村民的需要；亦偏離了「鄉村式發展」地帶的規劃意向。

64. 一名委員就申請用途作出提問。主席回應時扼要闡釋規劃署中央執行管制及檢控組的工作，以及採取執管行動的一般程序。

65. 一名委員留意到申請地點目前並無正在處理的小型屋宇批建申請，並詢問公眾是否知悉該區有土地可供發展小型屋宇。主席回應說，分區計劃大綱圖上顯示的「鄉村式發展」地帶範圍屬公開資料。村民可按本身意願提出小型屋宇批建申請。

66. 一些委員認為，有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這是不批准這宗申請的有力拒絕理由，亦與小組委員會早前拒絕該兩宗先前申請(編號 A/YL-KTN/244 及 245)的決定一致。此外，委員大致認為，倘批准這宗申請，附近的住宅民居將會受到有關申請用途造成的環境滋擾所影響。

67. 一名委員指出，根據文件第 5.4 段，編號 A/YL-KTN/244 及 245 的申請於二零零六年被小組委員會拒絕，理由除了是申請不符合規劃意向外，亦因為「申請地點先前獲批給規劃許可，是讓申請人有時間把業務運作遷至合適地點，但沒有足夠資料證明申請人確曾盡力把業務運作遷至其他地方」。倘小組委員會批准現在這宗申請，或會與小組委員會早前拒絕該兩宗先前申請的決定相牴觸。

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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (d) 申請人未有在申請書內證明有關發展不會對周邊地區的環境造成不良影響。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/620 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 107 約地段第 1211 號
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/620 號)

簡介和提問部分

69. 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) 擬設的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。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意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬設的臨時休閒農場大致符合「農業」地帶的規劃意向，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。周邊地區饒具鄉郊特色，擬設的臨時休閒農場與周邊地區用途並非不相協調。擬議發展應不會對交通、景觀及排水造成重大的負面影響。相關部門所關注的技術事宜可透過施加規劃許可附帶條件加以處理。同一「農業」地帶內有 12 宗擬作休閒農場(有三宗附設露營車度假營地)的同類申請獲小組委員會批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。關於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

70. 一名委員詢問申請地點目前的狀況及申請地點南面的地方現時作何用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助文件的圖 A-3 及 A-4 解釋說，申請地點現時空置並

長滿雜草，申請地點南面的地方現時用作存放建築材料及廢料用途。該名委員表示，如附近地方被非法佔用，應採取執管行動。

71. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士應主席的要求補充說，文件的圖 A-1 所示的同一「農業」地帶內有 12 宗涉及休閒農場用途的申請獲批，其中 5 宗申請因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，至於涉及其餘申請的用地上的休閒農場，大部分正在運作，另有部分則處於正在履行規劃許可附帶條件的階段。

商議部分

72. 主席表示，在過去多年，該區有不少涉及休閒農場的申請獲得批准，在評估有關休閒農場用途的申請時，應考慮該等用途對該區的累積影響。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二一年九月七日止，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，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養設置在申請地點的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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九個月內(即在二零一九年六月七日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，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。」

74. 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/YL-KTS/783 在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 113 約地段第 123 號(部分)、
第 124 號(部分)、第 125 號(部分)及
第 127 號(部分)和毗連政府土地
關設存放渠務喉管的臨時貨倉
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/YL-KTS/783 號)

簡介和提問部分

75. 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) 關設存放渠務喉管的臨時貨倉連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東面有住宅構築物／民居，預計這宗申請會對環境造成滋擾。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

境對這宗申請有很強烈保留，因為申請地點佔地廣闊，而且十分接近鄰近的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，這項申請用途與四周現時的鄉郊景觀不相協調。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，可用作溫室種植和植物苗圃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士，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。申請闢設存放渠務喉管的臨時貨倉連附屬地盤辦公室，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。由於申請地點佔地廣闊，而且十分接近鄰近的「綠化地帶」和「自然保育區」地帶，這項申請用途與四周現時的鄉郊景觀不相協調。申請地點東面有易受影響的用途，預計這宗申請會造成環境滋擾。環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別對這宗申請表示不支持和有強烈保留。先前並沒有涉及申請地點而獲批給的規劃許可，而涉及同一「農業」地帶內的同類申請，亦經城市規劃委員會覆核後被駁回。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。關於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

76. 兩名委員提出以下的問題：

- (a) 所申請的用途目前是否已在申請地點作業；
- (b) 該用途已作業多久；

(c) 曾否採取任何執管行動；以及

(d) 倘營運者漠視規劃事務監督發出的強制執行通知書，當局會如何處理。

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應表示，所申請的用途已在申請地點作業。在申請地點拍得的航攝照片顯示，相關的構築物自二零一七年開始已經存在。申請地點目前涉及一宗有關貯物用途的規劃管制行動。當局已發出強制執行通知書。倘強制執行通知書的期限屆滿而有關的違例發展仍然繼續，當局或會採取檢控行動。

78. 另有一名委員詢問有否成功檢控個案的數字。主席回應說，目前未能提供相關的數字，但規劃署的年報載有該等資料，如有需要，可提供予委員作為參考。

商議部分

79. 主席在回應一名委員的提問時說，倘強制執行通知書、停止發展通知書或恢復原狀通知書的收件人未有遵從這些通知書的規定，規劃事務監督可採取行動，檢控有關的收件人。根據《城市規劃條例》，沒有履行該等通知書的規定，即屬違法。首次定罪可處罰款最高 50 萬元，而第二次或其後每次定罪，則可處罰款最高 100 萬元。他表示，法庭判處的平均罰款近年有所增加。此外，所有通知書均會在土地註冊處的土地業權記錄上註冊。

80. 一名委員表示，相比營運者所賺取的利潤，法庭對違例發展所判罰的款額不高，並詢問會否就罰款進行檢討。主席回應說，當局可在適當情況下檢討有關條例的最高罰款。

81. 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，有關意向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。申請書內沒有提出

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；以及

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成環境滋擾及對景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該些申請均獲批准，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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/787 擬在劃為「露天貯物」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 1863 號餘段(部分)
關設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/787 號)

簡介和提問部分

82. 粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份由公眾人士提交的意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。申請地點的主要部分(70%)位於「露天貯物」地帶，擬議用途並不違反「露天貯物」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入規範。雖然餘下部分(30%)位於「鄉村式發展」地帶內，但批出為期三年的臨時許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。周圍地區大致上饒具鄉郊特色，混合了貯物場／露天存放場、倉庫、停車場、住宅構築物／民居及空地／荒地。擬議發展與這些用途並非不相協調。此外，在二零零三年至二零一八年，小組委員會在有條件下批准六宗涉及臨時闢設地盤辦公室的同類申請，當中包括一幅位於同一「鄉村式發展」地帶內的用地。關於相關政府部門的技術要求，則可在規劃許可中加入附帶條件處理。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估也適用。

83. 一些委員提出以下問題：

- (a) 擬議用途是否如一些提意見的公眾人士聲稱，提供分間單位；
- (b) 是否有發展藍圖，說明擬議發展的內部間隔；以及
- (c) 有否提交相關發展藍圖予屋宇署以供審批。

84. 粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時表示，申請人在提交的申請中表示，擬議用途為辦公室用途，不會涉及提供分間單位。根據申請人提交的發展藍圖，辦公室用途位於兩座附設上蓋的兩層高臨時構築物內。申請人沒有說明是否已提交發展藍圖予屋宇署以供審批。

85. 一名委員就租契提問，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生在回應時澄清，「集體政府租契(批租作農業用途)及「根據集體政府租契持有的舊批地段(批租作農業用途)」之間並無分別。

商議部分

86. 委員普遍同意小組委員會應根據申請人提供的資料考慮這宗申請，而且沒有充分的理由就擬議的臨時辦公室拒絕這宗申請。然而，一些委員認為有關當局應更致力防止可能出現以貨櫃構築物闢設的辦公室改裝為分間單位的情況。

87. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，地政總署最近已加強對鄉郊地區非法分間單位的執行管制行動。主席補充說，批給臨時規劃許可，可作為監察擬議用途的運作評估日後是否批准續期申請的基礎。

88. 主席備悉委員的關注，以及以貨櫃構築物闢設的辦公室改裝為分間單位的趨勢，並認為於規劃許可加入的相關指引性質的條款可作修改，以回應委員的關注。

89. 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，至二零二一年九月七日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月七日或之前)，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；
- (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於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(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)，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；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

90. 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，以及條款(b)的修改如下：

- 「(b) 這項規劃許可是批給申請所涵蓋的發展／用途，並不表示當局會容忍非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(包括分間單位及構築物)。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展／用途及拆除這類構築物；」

議程項目23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/788 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2926 號(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(日用品及食物零售店)(為期三年)
第 A/YL-PH/788 號)

簡介和提問部分

91. 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(日用品及食物零售店)，為期三年；
 - (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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橫台山河瀝背村居民代表、橫台山村民及個別人士提交的 20 份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
 - (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。由於有關發展旨在應付附近居民的需求，而且申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。就擬議發展的性質和規模而言，擬議用途不大可能會對環境造成重大滋擾，環境保護署署長對這宗申請亦沒有負面意見。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以應付相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前一宗獲小組

委員會在有附帶條件下批給規劃許可的規劃申請(編號 A/YL-PH/708)，作商店及服務行業(便利店及貯物)用途。因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月七日止，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)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (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(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (f) 就上文(e)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)，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(即在二零一九年六月七日或之前)關設消防裝置，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(d)、(e)、(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。」

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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/240 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗八鄉林錦公路第 114 約的政府土地關設可循環再造物料的臨時倉庫連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/240 號)

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

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/529 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約
地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、
第 674 號餘段(部分)及第 733 號 E 分段(部分)和
毗連政府土地作臨時邊境購物中心及
附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、
辦公室及存放消費物品用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/529 號)

簡介和提問部分

97. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營公司旋高發展有限公司(下稱「旋高公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與恒基公司及新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及恒基公司的附屬公司煤氣公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司及新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司的贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

98. 小組委員會備悉，符展成先生及侯智恒博士因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她須就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，由於張國傑先生及廖凌康先生沒有參與這宗申請，以及袁家達先生及李國祥醫生所涉及的利益屬間接性質，故他們可留在席上。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

99. 小組委員會備悉，在發出有關文件後收到申請人的代表就申請地點的營運詳情提交進一步資料，有關資料已在會上呈交委員考慮。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時邊境購物中心及附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室及存放消費物品用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，其中新田鄉鄉事委員會及仁壽圍村的村代表反對這宗申請，一名個別人士則就這宗申請提出意見。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，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。申請地點涉及先前一宗擬作永久商業發展的申請(編號 A/YL-ST/503)，該宗申請於二零一八年一月二十六日獲小組委員會批准。申請人表示，就這項發展向各有關當局申請許可和為落實這項發展而進行籌備工作最少需時兩至三年。就申請地點現時的這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，可填補永久商業發展項目展開前的時間空檔和善用土地資源。有關發展與主要為停車場、村屋、住用構築物和露天貯物場的周邊地區並非不相協調。這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。相關政府部門所關注的技術事宜可透過加入規劃許可附帶條件予以處理。申請地點先前曾有八宗作臨時過境交通服務站、臨時邊境購物中心和商業發展的申請獲批給規劃許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

101. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士在回應一名委員的提問時確認，現時這宗申請與擬進行永久商業發展的先前申請(編號 A/YL-ST/503)，都是由同一申請人提交。

商議部分

102. 委員普遍認為並無充分的理由不就這宗續期申請批給規劃許可，因為這宗申請沒有尚未處理的技術問題，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。然而，一些委員留意到申請地點作為邊境購物中心的營運似乎不太成功，因而關注到所申請的用途是否能夠善用土地資源。

103. 一名委員表示，該邊境購物中心在成功落實後或許需要較長時間才能見到成效，因此批准這宗申請會讓申請人有更多時間實現其成效。

104. 另一名委員詢問，倘申請人未能達到其原來意向提供多一個購物中心和紓緩元朗和粉嶺／上水現有購物地點所承受的壓力，這是否委員會就這宗申請批給續期許可時，要考慮的一項因素。

105. 為方便討論，主席扼要重述這宗申請的背景和委員會在考慮同一申請人提交的先前申請(編號 A/YL-ST/476 及 503)時曾作出的討論。他指出，在二零一八年一月考慮編號為 A/YL-ST/503 的申請時，小組委員會關注到申請地點的臨時和永久用途的鄰接問題，而申請人回應表示，由於就申請地點的擬議永久商業發展(申請編號 A/YL-ST/503)向各有關當局申請許可和為落實已獲批准的永久商業發展而進行的籌備工作，需時兩至三年，申請人會就先前已獲批准的臨時用途(申請編號 A/YL-ST/476)提交續期申請。他補充說，擬議用途的業務運作，不論成功／獲利與否，純屬商業決定，小組委員會在考慮規劃申請時，不應視之為考慮因素。相反，小組委員會主要應從規劃角度、技術可行性和可否落實等方面考慮有關的規劃申請。

106. 一名委員指出，由於申請地點已獲批給規劃許可作永久用途，故批准現時這宗申請，不會妨礙落實申請地點的長遠規

劃意向。秘書回應另一名委員的提問說，有關的申請(編號A/YL-ST/503)獲批給的許可會持續四年。

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年九月十九日至二零二一年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (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為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年三月十九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年六月十九日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年三月十九日或之前)，提交經修訂的排水影響評估報告，而有關報告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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年六月十九日或之前)，落實經修訂的排水影響評估報告所提出的緩解措施，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，必須時刻妥為維修保養已裝設的排水設施；
- (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(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
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

108. 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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

[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、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。錢女士、林女士、黃女士及唐女士此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/90 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗 村鳳降村第 125 約地段第 192 號 A 分段、第 192 號 B 分段及第 193 號關設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/90 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉及露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。申請地點完全位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所訂的第 4 類地區內，而該類地區的規劃意向是鼓勵逐步取締不協調的用途，但必須留意的是申請地點所在地區的規劃情況已有所改變。申請地點有部分地方現已打算作港口後勤、貯物及工場用途。雖然申請地點位於有部分顯示為「道路」的地方，但落實發展這部分洪水橋新發展區的計劃仍在制訂中，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙申請地點的長遠發展。規劃署建議加入一項指引性質的條款，述明在規劃許可有效期內，政府可能會隨時收回申請地點，以便落實政府的發展項目。小組委員會曾批准在同一地帶作相同用途的兩宗先前申請和 11

宗同類申請，因此，批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零二一年九月七日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已設置的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (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(即在二零一九年六月七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年十月十九日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，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(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (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(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；
- (n) 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)、(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) 在有關規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

112. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/91 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋石埗村
第 124 約地段第 557 號、第 563 號及第 564 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/91 號)

簡介和提問部分

113. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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六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 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。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向，亦不會妨礙申請地點的長遠發展。申請的用途可提供泊車設施，應付區內居民這方面的需要。由於申請地點位於村落邊陲，所申請的用途與附近主要屬鄉郊住宅用途的土地用途並非

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。在同一「鄉村式發展」地帶內，曾有三宗作公眾停車場用途的同類申請獲小組委員會批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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，至二零二一年九月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 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》所界定的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，提醒司機注意申請地點通道的行人安全；
- (d) 如申請人所建議，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，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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(即在二零一九年六月七日或之前)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(即在二零一九年三月七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

116. 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 28

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/523A 號)

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人沒有提交進一步資料。

118. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/568 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)
經營臨時商店，零售及批發建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/568 號)

簡介和提問部分

119. 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，零售及批發建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。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來自個別人士的公眾意見書，其中一份表示反對這宗申請，另一份則就這宗申請提出意見。主要的反對理由和意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項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，但現時仍未有任何計劃／已知的意向會在申請地點落實所劃定的用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。申請地點及其周邊地區主要是停車場，而擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響。相關政府部門的技術關注，可透過加入適當的規劃許可附帶條件予以處理。對上一宗由同一申請人提出作相同用途的申請(編號 A/YL-PS/503)遭撤銷是因為申請人未能履行落實消防裝置建議這項有時限的規劃許

可附帶條件。至於目前這宗申請，申請人已提交消防裝置的布局設計圖，而消防處處長對有關圖則不表反對。小組委員會可從寬考慮這宗申請。儘管如此，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。小組委員會先前曾批准一宗涉及申請地點作相同用途的先前申請及在同一「政府、機構或社區」地帶內的四宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

120. 一名委員查詢有否就這宗申請諮詢香港鐵路公司(下稱「港鐵公司」)，因為申請地點坐落在西鐵保護範圍內。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應說，根據一般做法，規劃署會建議申請人在申請獲得批准後向港鐵公司徵詢意見，而指引性質的相關條款(即條款(e)及(j)項)載於文件附錄 V。路政署總工程師／新界西不反對這項安排。

商議部分

121. 因應一名委員的關注，主席邀請地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生作出補充，以說明在處理有土地坐落在鐵路保護範圍內的申請時，該署的一般做法。陳永堅先生解釋說，該署會諮詢港鐵公司，以確保擬議發展不會對現有鐵路網絡造成負面影響。由於這宗申請所涉及的只是臨時構築物，他預料不會對鐵路網絡帶來任何嚴重影響。

122. 主席說，鐵路保護範圍的邊界約闊 30 米。任何在鐵路保護範圍內進行的建築工程，均須符合《建築物條例》的特別規定，以確保鐵路構築物的安全和穩定。地政總署及路政署等部門通常會就坐落在鐵路保護範圍內的申請地點提供意見。規劃許可亦會加入相關的指引性質的條款，以提醒申請人須就有關發展徵詢港鐵公司的意見。

123. 主席在回應另一名委員的查詢時解釋，由於申請地點為農地地段，如在申請地點豎設任何構築物，均須申請短期豁免書。鑑於擬議發展可能會造成潛在影響，此舉亦可提供另一重保障，確保鐵路安全。

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，至二零二一年九月七日止，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洗車、修車、拆卸、噴漆或作其他工場活動；
- (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(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (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三個月內(即在二零一八年十二月七日或之前)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六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月七日或之前)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六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月七日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。」

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

[雷賢達先生此時離席。]

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-TT/437 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗南坑村第 118 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/437 號)

簡介和提問部分

126. 秘書報告，這宗申請由中電集團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。以下委員已就此議項申報利益：

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

127. 小組委員會同意，由於吳芷茵博士涉及直接利益，她應在討論此議項時暫時離席。由於廖凌康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。

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

128. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於劃為「鄉村式發展」地帶的地方內。該組合式變電站是用以紓緩現有供電設施的荷載狀況和提高「鄉村式發展」地帶內鄉村式發展項目供電系統的可靠性。鑑於該組合式變電站的性質及規模細小，預計不會對周邊地方的環境、交通和排水造成任何嚴重的負面影響。小組委員會曾批准六宗在同一「鄉村式發展」地帶內闢設公用事業設施裝置／為私人發展項目闢設公用設施裝置的同類申請，而批准目前這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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九月七日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

「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。」

131. 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。

[吳芷茵博士此時返回席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/439 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗瓦頭第 116 約地段第 3188 號、第 3338 號、第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 5 小分段、第 3339 號 H 分段餘段、第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 10 小分段、第 3339 號 I 分段餘段、第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 9 小分段、第 3339 號 J 分段餘段、第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 11 小分段、第 3339 號 K 分段餘段、第 3339 號 L 分段第 1 小分段至第 8 小分段及第 3339 號 L 分段餘段興建屋宇，並略為放寬高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/439 號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

133. 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。

[廖凌康先生及余偉業先生於此時離席。]

議程項目 32 及 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/909 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 774 號(部分)及第 775 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/909 號)

A/YL-TYST/910 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 772 號(部分)及第 774 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/910 號)

134. 小組委員會備悉，這兩宗關設臨時貨倉以存放建築材料(為期三年)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「未決定用途」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

135. 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) 擬在兩個申請地點分別關設貨倉存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件第 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，城市規劃委員會就兩宗申請分別各收到兩份表示反對意見書。主要的反對理由分別載於兩份文件的第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段所載的評估，規劃署認為兩個申請地點的擬議臨時用途均可予容忍三年。兩個申請地點均位於城市規劃委員會規劃指引「有關擬作露天貯物及港口後勤用途提出的申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所指的第 1 類地區。初步的技術評估證明，有關的發展不會對周邊地方帶來負面影響。關於申請編號 A/YL-TYST/909，在「未決定用途」地帶的這部分範圍先前曾有涉及同一用途的申請獲批給規劃許可和有 94 宗同類申請獲批准。先前獲批給的規劃許可被撤銷，是因為申請人未能履行必須落實排水建議這項有時限的規劃許可附帶條件。由於申請人已提交排水建議以支持這宗申請，小組委員會可從寬考慮這宗申請。儘管如此，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相關附帶條件的進度。至於申請編號 A/YL-TYST/910，由於申請地點先前曾有涉及同類用途的申請獲批給規劃許可，而在「未決定用途」地帶的這部分範圍亦有 94 宗同類申請獲批准，故批准現時這宗申請與先前所作的決定一致。至於相關政府部門的技術關注，可通過加入相關的規劃許可附帶條件作出處理。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃署的評估亦適用。

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應一名委員的查詢說，涉及申請地點先前獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/909)，因未能履行有時限的規劃許可附帶條件而被撤銷，倘同一規劃申請涵蓋兩個申請地點，當局會建議把兩個申請地點的規劃許可附帶條件履行期限訂得較短。也許這是申請人分開提交這兩宗申請的原因。

商議部分

137. 主席回應一名委員的查詢說，如兩個申請地點有任何違例發展，當局會分開採取執管行動。秘書說，作貨倉用途的申請，一般無須在申請地點設置圍欄，但涉及露天貯物用途的申請，在批給規劃許可時通常會加入一項必須設置圍欄的附帶條件。

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二一年九月七日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-TYST/909

- 「(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維修、拆件、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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三個月內(即在二零一八年十二月七日或之前)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六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月七日或之前)，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(即在二零一九年三月七日或之前)，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；
- (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(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(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在有關規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/YL-TYST/910

- 「(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工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，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(即在二零一九年三月七日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)，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(即在二零一九年六月七日或之前)，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；
- (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) 在有關規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

139. 小組委員會亦同意告知申請人，留意各別文件附錄 V 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-TYST/912 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)
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/912 號)

簡介和提問部分

140. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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反對這宗申請的公眾意見書。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議汽車陳列室用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點現時並無涉及任何正在處理的小型屋宇申請，批准這項屬臨時性質的發展，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊主要是村屋及露天貯物場的土地用途並非完全不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計這宗申請不會對環境、交通、排水、消防安全和景觀造成負面影響。小組委員會先前曾批准一宗在有關「鄉村式發展」地帶內經營商店及服務行業的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

141. 一名委員詢問，現時這宗申請與小組委員會在是次會議中考慮的另一宗申請(編號 A/YL-KTN/602)有何不同。秘書回應說，申請編號 A/YL-KTN/602 的發展規模比現時這宗申請的發展規模為大。

商議部分

142. 一名委員詢問，就這宗申請所作的決定應否與就申請編號 A/YL-KTN/602 所作的一致，因為兩宗申請均涉及擬在「鄉村式發展」地帶內經營臨時汽車陳列室。另一名委員表示，應按照個別情況考慮不同的申請。

143. 委員普遍同意，現時這宗申請與申請編號 A/YL-KTN/602 有所不同，因為現時這宗申請的用地範圍和營運規模均較細；只建議闢設兩個類似貨櫃的構築物；不涉及

任何先前被拒的申請；並不接近村屋；以及從環境的角度環境保護署署長沒有提出反對。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年九月七日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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(包括貨櫃車拖頭及拖架)進出／停泊在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車美容、洗車、汽車維修、汽車裝拆或其他工場活動；
- (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(即在二零一九年三月七日或之前)提交經修訂的美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月七日或之前)落實經修訂的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月七日或之前)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；

- (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(即在二零一九年六月七日或之前)落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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月內(即在二零一九年三月七日或之前)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九個月內(即在二零一九年六月七日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在有關規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/913 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1819 號(部分)及第 2008 號 H 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/913 號)

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。黎先生、黃女士及李女士於此時離席。]

議程項目 36

其他事項

148. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。