

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年三月八日下午二時三十分舉行的
第 622 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

余偉業先生

運輸署總工程師／新界東
葉冠強先生

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)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

雷賢達先生

侯智恒博士

梁家永先生

吳芷茵博士

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
張翠盈女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年二月二十二日
第 621 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二零一九年二月二十二日
第 621 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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士此時獲邀到席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/115 擬在劃為「綠化地帶」的西貢凹頭第 248 約的
政府土地闢設公用事業設施裝置(污水抽水站)及
進行挖土
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/115A 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。這宗申請由渠務署提交，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究計劃；
- 張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來；以及
- 郭烈東先生 — 為基督教家庭服務中心的總幹事，該中心在將軍澳區有 14 個社會服務單位。

4. 侯智恒博士因事未能出席會議。由於郭烈東先生涉及的利益輕微，而張國傑先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(污水抽水站)及進行挖土；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，其中兩份反對這宗申請，另外兩份提出關注／表達意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但擬議發展是緩解水污染問題及改善區內環境的必要設施。因此，這宗申請值得特殊處理。申請人已進行全面的覓地工作，而申請地點是唯一合適地點。由於擬建的污水抽水站規

模細小，預計對環境、生態、排水、土力工程及交通方面不會有負面影響。相關政府部門並不反對這宗申請。小組委員會亦曾於二零一七年批准井欄樹的一宗同類申請。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

6. 一名委員詢問規劃申請的有效期是否至二零二三年三月八日為止。林樹竹女士回應時解釋，建議的有效期是為了確保擬議發展會在上述日期之前展開。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二三年三月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「提供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。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及胡耀聰先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/561 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 143 號餘段(部分)及第 145 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料、機械及貨櫃連關設停車場
(只限私家車及輕型貨車)(為期 18 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/561 號)

簡介和提問部分

9. 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) 臨時露天存放建築材料、機械及貨櫃連關設停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期 18 個月；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。運輸署署長亦不支持這宗申請，因為申請人並無提供有關估計交通流量、車輛進出申請地點時以及在申請地點內的迴轉安排、將會關設的泊車位及上落客貨車位的數目等資料。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，因為在申請人提出申請前，申請地點內的植物自二零一五年已被清除。批准這宗申請會鼓勵其他人在獲得許可前對有關地點作同類改動，以及進一步吸引人在「農業」

地帶進行同類發展，令該區的景觀質素下降，對景觀造成不良影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，擬議發展預計會造成環境滋擾。水務署總工程師／建設亦不支持發展該臨時露天貯物用途，因為該用途對集水區造成污染的風險高。獲諮詢的其他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。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、鄉村組織及一名個別人士，均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」，申請地點約 73% 的範圍屬於第 3 類地區。在第 3 類地區，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則申請通常不會獲從優考慮。另外，申請地點約 27% 的範圍屬於第 4 類地區。在第 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會遭拒絕。這宗申請不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給作連停車場的同類露天貯物用途的規劃許可，而且沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦表示反對這宗申請。申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的交通、水質、景觀及環境造成不良影響。批准這宗申請會為該「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的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和景觀質素下降。關於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士於此時到席。]

10. 陳卓玲女士回應一名委員的查詢說，規劃指引編號 13E 是一份公開文件。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展並不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保留及保護良好農地／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。「鄉村式發展」地帶的規劃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，而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；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途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 13E，因為擬議發展與周邊主要具鄉郊特色的土地用途並不協調；申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可；以及政府部門對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請書內沒有提供資料證明申請的用途不會對周邊地區的交通、水質、景觀及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為相同「農業」地帶及「鄉村式發展」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，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/661 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔林村寨 第 10 約地段第 824 號
關設臨時停車場(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/NE-LT/661 號)

簡介和提問部分

12. 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) 擬關設的臨時停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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四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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然有關建議並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議的臨時私家車停車場可為寨廸的當地居民提供服務。地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，並表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。由於擬議用途屬臨時性質，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」地帶的長遠規劃意向。為盡量減少臨時私家車停車場對環境可能造成的滋擾，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃許可有效期內限制停

泊車輛的類別、禁止進行與工場有關的活動及保護集水區。至於負面的公眾意見書，上述相關部門的意見及規劃評估亦適用。

13. 陳卓玲女士回應一名委員的問題時說，申請人提出的其中一項理據是，擬議停車場可為區內居民提供服務。

商議部分

14. 就一名委員所提出的意見，兩名委員作出回應，認為無須施加有關只限區內居民使用擬議臨時停車場的規劃許可附帶條件，因為有關鄉村的訪客可能也需要使用泊車位，而且這個地點的規劃申請只涉及 10 個泊車位。

15. 一名委員關注申請人是否已取得土地擁有人的同意，並注意到有些村民反對這宗申請。秘書回應時解釋，申請人是「祖／堂」司理，即申請地點唯一的「現有土地擁有人」。正如文件(附錄 Ia)所示，申請人已提交「祖／堂」討論此停車場建議的會議記錄。

16. 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，至二零二二年三月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢查、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，有關發展不應污染上段間接集水區的水質；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，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(即在二零一九年十二月八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，提交有關隔油池和截油器的建議，而有關建議必須符合水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(即在二零一九年十二月八日或之前)，落實有關隔油池和截油器的建議，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

17. 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 6

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
關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/649B 號)

18. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二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，以處理政府部門的意見。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，以回應政府部門的意見，包括就擬議太陽能發電系統的技術事宜作出澄清，以及提交太陽能電池板的經修訂布局設計。

19. 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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共五個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/126

擬在劃為「海岸保護區」地帶的十四鄉企嶺下老圍第 209 約地段第 572 號、第 573 號、第 576 號、第 577 號、第 578 號、第 579 號及第 580 號闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/126 號)

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TT/9 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔高塘第 289 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-TT/9 號)

A/NE-TT/10 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔高塘第 289 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-TT/10 號)

22. 小組委員會同意，由於這兩宗第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「綠化地帶」內，可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及文件的附錄 IV。地政總署大埔地政專員對這兩宗申請有保留，因為針對違例闢設的小路的投訴持續，申請人未能證明如何以適當途徑進出申請地點。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為兩宗申請的擬議發展各自僅涉及興建一幢屋宇，可予容忍。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請有保留，因為政府土地有一些樹木可能

會受擬建小型屋宇和連帶的地盤平整工程影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬建小型屋宇與四周環境並不協調，因為申請地點所處地區饒富鄉郊景觀特色，有大片山坡林地，該片林地與西面的西貢西郊野公園相連。批准這兩宗申請會立下不良先例，令其他人效法，在取得規劃許可之前清除植物。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令周邊環境的整體質素下降，削弱「綠化地帶」保育該區自然景觀的功能。獲諮詢的其他政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到八份公眾意見書。這些意見書分別由香港觀鳥會、長春社、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、高塘村業主及租戶協會和三名個別人士提交，表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。申請地點完全位於「綠化地帶」內。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請地點屬空置的政府土地，位於與西貢西郊野公園相連、草木茂生的山坡上。擬建小型屋宇與周邊饒富自然鄉郊特色的環境並不協調。此外，申請地點及其附近一帶的植物已遭清除。批准這兩宗申請會立下不良先例，令其他人效法，在取得規劃許可之前清除植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。從保護樹木和自然保育的角度而言，漁護署署長對這兩宗申請有保留。根據規劃署最新的估算，高塘村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。雖然該「鄉村式發展」地帶的土地不能應付日後全部小型屋宇需求，但足以應付尚未處理的小型屋宇申請。這兩宗申請都不符合「臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。這兩宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建小型屋宇會影響現時的自然景觀。此外，高塘區的「綠化地帶」內曾有兩宗興建小型屋宇的同類申請(編號

A/NE-TT/1 及 7)，分別於二零一七年和二零一九年被小組委員會拒絕。目前這兩宗申請的情況與上述遭拒絕的申請相似。至於收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

24. 胡耀聰先生回應一名委員的問題，指出編號 A/NE-TT/9 的申請所涉地點在文件的圖 A-2a 以紅色邊線標示。

商議部分

25. 委員備悉，編號 A/NE-TT/8 的申請是基於特殊情況而獲批准的，因為在憲報公布高塘首份法定圖則之前，地政總署已批准有關地點的小型屋宇批建申請，並已簽立契約。委員亦備悉，由於申請地點附近違例闢設的小路坐落在政府土地上，地政總署現正對該小路採取土地管制行動。地政總署表示，該署不會批准申請人為闢設新的通道以配合小型屋宇發展而平整或干擾政府土地。地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生亦解釋，一般而言，不一定要闢設車路以配合小型屋宇發展，可闢設行人徑以便進出小型屋宇。

26. 委員備悉，文件的圖 A-2b 上以橙色邊線標示的三個地點是在憲報公布大灘分區計劃大綱圖之前地政總署批建的小型屋宇所在地。不過，由於有關的小型屋宇契約尚未簽立，土地擁有人不能在這些地點興建小型屋宇。

27. 陳永堅先生回應一名委員關於緊急車輛通道的問題時解釋，單幢小型屋宇發展項目無須闢設緊急車輛通道，但在村屋密集的鄉村區內的小型屋宇羣，便有可能需要闢設緊急車輛通道。

28. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由都是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，

此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的自然景觀；以及
- (d) 批准這宗申請會為區內同類的申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成不良影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

[公開會議]

擬修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 1/19 號)

29. 秘書報告，就粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖(下稱「大綱圖」)所提出的擬議修訂當中，有四項是為了方便香港房屋委員會(下稱「房委會」)及香港房屋協會(下稱「房協」)進行擬議的公營／資助房屋發展。奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧

雅納公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及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」)、科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擬議修訂的技術顧問。下列委員已就擬議修訂項目申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員，亦為房協監事會當然委員； |
| 張孝威先生
(副主席) | } | 為房協委員； |
| 李國祥醫生 | | |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會、房協、奧雅納公司及科進公司有業務往來； |
| 符展成先生 | — | 其公司目前與艾奕康公司及奧雅納公司有業務往來，過往與房委會有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 他任職的研究所目前與房委會及艾奕康公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與房委會、房協及劉榮廣伍振民公司有業務往來。 |

30. 小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)採用的辦事程序與方法，由於與改劃地帶用地相關的房委會及房協擬議公營房屋發展所涉及

的大綱圖修訂是由規劃署所建議，主席及委員與該等擬議修訂相關的利益只須記錄在案，以及他們可留在席上。

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生借助投影片，並按文件詳載的內容簡介有關的建議修訂，要點如下：

擬議修訂項目

- (a) 修訂項目 A 所涉及的修訂，旨在方便房委會在上水進行三項公營房屋發展和房協在粉嶺進行一項資助房屋發展。有關的修訂項目如下：
 - (i) 修訂項目 A1 項：把上水第 30 區的用地(約 1.55 公頃)由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，而最高地積比率訂為 6.6 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米；
 - (ii) 修訂項目 A2 項：把上水第 4 區的用地(約 1.36 公頃)由「工業」地帶及「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，而最高地積比率訂為 6.6 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米；
 - (iii) 修訂項目 A3 項：把寶石湖路北的用地(約 1.38 公頃)由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，而最高地積比率訂為 7 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 130 米；以及
 - (iv) 修訂項目 A4 項：把馬會道的用地(約 0.55 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，而最高地積比率訂為 6.6 倍及最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米；

- (b) 修訂項目 B：把一幅位於蝴蝶山的用地(約 0.36 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，而最大住用總樓面面積訂為 19 750 平方米、最大非住用總樓面面積訂為 3 092 平方米及最高建築物高度訂為主水平基準上 128 米，以反映一宗於二零一七年六月二十三日獲小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/FSS/13)；
- (c) 修訂項目 C1 至 C3 項：把位於上水第 30 及第 4 區的狹長用地和位於修訂項目 A3 項西南面的一幅狹長用地由「工業」地帶、「其他指定用途」註明「巴士廠」地帶或「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映彩園路和新運路現時的道路走線；

技術評估

- (d) 為確定擬議房屋用地(修訂項目 A1 至 A4 項)的技術可行性，當局已進行各項技術評估。有關的技術評估確定，只要落實技術評估所認定的適當緩解措施(載於文件附件 V 及 VI)，擬議的房屋發展不會在交通、視覺、空氣流通、環境及基礎設施容量方面造成無法克服的問題。相關的政府部門對擬議的發展不表反對或沒有負面意見；

政府、機構或社區設施及休憩用地

- (e) 根據《香港規劃標準與準則》及規劃人口，區內計劃闢設的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上充足；

就大綱圖《註釋》作出的擬議修訂

- (f) 已相應修訂大綱圖內有關「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)5」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的《註釋》，以納入相關的發展限制，並使之與經修訂的《法定圖則註釋總表》所訂明者一致；

諮詢政府部門

- (g) 獲諮詢的相關政策局及政府部門對大綱圖的擬議修訂不表反對或沒有負面意見；以及

公眾諮詢

- (h) 已於二零一九年一月二十一日諮詢北區區議會地區小型工程及環境改善委員會，該委員會表示支持擬議的房屋發展及大綱圖的修訂項目。

交通

32. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生在回應一名委員有關交通安排的提問時表示，政府已承諾落實一連串交通改善建議，以應付北區(包括粉嶺北及古洞北新發展區和皇后山)因進行擬議房屋發展而帶來的人口增加。在落實有關的交通改善建議後，在這些房屋用地行車路線沿路的相關道路交界處將運作良好。此外，修訂項目 A1 項的用地會闢設一個新的公共交通交匯處，透過把位於上水廣場的現有公共交通交匯處及區內連接該現有公共交通交匯處的主要路口並迴旋處的部分公共交通服務路線分流，以紓緩區內的交通影響。另外，當局亦建議闢設新的行人天橋，以促進該三幅公營房屋用地(修訂項目 A1 至 A3 項)、寶石湖邨及港鐵東鐵線上水站之間的行人流通。

零售設施

33. 一名委員詢問是否有充足的零售設施以應付區內現有居民和日後人口的需要。葉子季先生回答說，房委會在修訂項目 A1 及 A2 項的用地均會提供大約 700 至 900 平方米的總樓面面積作零售用途，而修訂項目 A3 項的用地將會興建一個總樓面面積為 3 000 平方米的購物商場。房協的資助房屋發展項目亦會提供約 3 000 平方米的總樓面面積供闢設零售設施。房委會在修訂項目 A3 項的用地擬興建的購物商場亦可為附近居民和這些新房屋發展項目日後的人口提供各類零售設施。此外，上水廣場現時已有一個購物商場，而上水第 4 及第 30 區亦有數宗改裝整幢現有工業大廈作商業用途的申請獲批給規劃許

可。該委員建議為擬議的購物商場和零售設施研究更佳的设计及／或管理措施，以盡量減少區內居民和跨境購物人士在進行購物活動時發生任何衝突。

發展密度

34. 一名委員查詢就這些公營房屋發展項目所訂的擬議地積比率，有何理據。葉子季先生回應時解釋，就修訂項目 A1、A2 及 A4 項所建議的最高整體地積比率為 6.6 倍，而就修訂項目 A3 項所建議的最高整體地積比率為 7 倍。這些用地的最高住用地積比率均為 6 倍。一如《二零一四年施政報告》所公布，除人口比較稠密的市區範圍外，現時准許的最高住用地積比率在技術可行的情況下可增加 20%。須留意的是，目前新市鎮範圍內的最高住用地積比率一般為 5.0 倍，而目前的大綱圖修訂已把這些公營房屋發展項目的住用地積比率增加至 6.0 倍。雖然二零一八年年底公布的最新政策容許公營房屋用地的最高住用地積比率在技術許可的情況下增加 30%，但基於目前的大綱圖修訂所涵蓋的公營房發展項目於較早前已進行了技術評估，故進一步增加地積比率不適用於目前的大綱圖修訂。葉子季先生在回應同一名委員的進一步查詢時說，房屋署進行技術評估時，一般會採用 45 至 50 平方米作為租住公屋／資助房屋單位的平均面積。

休憩用地及政府、機構或社區設施

35. 葉子季先生在回應主席有關闢設休憩用地及政府、機構或社區設施的提問時闡述，即使在修訂項目 A3 的現有「休憩用地」地帶改劃為住宅用途後，區內已規劃的鄰舍休憩用地和地區休憩用地供應仍然充足。根據文件的附件 VII，除安老院舍和社區照顧服務設施外，區內已計劃闢設的政府、機構或社區設施(例如學校及醫院病床)大致上足夠。儘管提供安老院舍和社區照顧服務設施的要求是一項長遠目標，而實際的供應情況會視乎社會福利署(下稱「社署」)的考慮而定，但日後有機會時，當局會考慮在粉嶺及上水區和古洞北及粉嶺北新發展區已規劃的政府、機構或社區設施及住宅發展項目內加入社署所要求的這些設施。在現時的大綱圖修訂中，亦已計劃在修訂項目 A1 及 A4 的擬議公營房屋用地內提供安老院舍。

36. 一名委員指出，除在該兩幅用地各提供一間有 100 個名額的安老院舍外，亦應考慮預留樓面面積供部分社會福利設施關設附屬辦公室之用。葉子季先生補充說，修訂項目 A1 項所涉的擬議公營房屋發展項目會提供不同種類的安老服務和社會福利設施，而房委會在詳細設計階段會就這些設施的規模作出考慮。葉子季先生在回應主席的查詢時補充說，在計算有關的擬議公營房屋發展項目的地積比率時，政府要求關設的公眾停車場、公共交通設施，以及政府、機構或社區設施，可獲豁免計算在內。

37. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意就粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，而分別載於文件附件 II 及附件 III 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/22A》(刊憲時會重新編號為 S/FSS/23)及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公开展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/22A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱草圖一併公布。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 51 約多個地段興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院)，以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/FSS/270C 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署及環境保護署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料連同經修訂的技術評估報告，以回應政府部門的意見。

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

[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此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/51 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第 95 約地段第 736 號餘段(部分)、第 738 號餘段(部分)及第 739 號餘段和毗連政府土地關設臨時倉庫及汽車修理工場連附屬辦公室及員工休息室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/51B 號)

簡介和提問部分

40. 秘書報告，申請地點位於古洞北。由於侯智恒博士在古洞北擁有一個物業，他已就此議項申報利益。侯智恒博士因事未能出席會議。

41. 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) 關設臨時倉庫及汽車修理工場連附屬辦公室及員工休息室，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，因為在申請地點附近有易受影響的用途，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴個案。其他相關的政府部門不反對這宗申請或對這宗申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項申請的臨時用途可予容忍三年。儘管申請的用途不完全符合用途地帶的規劃意向，但申請地點位於古洞北新發展區計劃的餘下工程計劃範圍內。土木工程拓展署北拓展處處長不反對這宗與落實古洞北新發展區計劃有關的申請。鑑於上述情況，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖相關用途地帶的長遠發展。申請的用途與現有周邊的土地用途並非不相協調，而環保署署長提出申請用途可能對周邊地區造成環境滋擾的關注，可通過納入文件第 12.2 段所述的相關規劃許可附帶條件處理。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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，至二零二二年三月八日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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(即在二零一九年九月八日或之前)設置車輛出入口，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一九年九月八日或之前)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；
- (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(即在二零一九年十二月八日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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；
- (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(即在二零一九年十二月八日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知； 以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

44. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/56 在劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 91 號(部分)及第 94 號 A 分段餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場(包括輕型和重型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/56A 號)

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

46. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士因事未能出席會議。

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應運輸署、地政總署及規劃署的意見。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/631 在劃為「休憩用地」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路
第 109 約地段第 529 號 B 分段(部分)及
第 110 約地段第 644 號 A 分段餘段(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/631B 號)

49. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，反映文件第 10.1.5 及第 12.5 段有關環境保護署最新提出的意見的三頁替代頁(文件第 8、第 9 及第 13 頁)已於會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放私家車，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兩份分別來自一名元朗區議員和一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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臨時用途可予容忍三年。申請地點主要位於「休憩用地」地帶，有一小部分地方位

於「住宅(丁類)」地帶。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長不反對這宗申請，因為目前沒有計劃在有關用地進行公眾休憩空間發展。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶和「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點涉及先前獲批給作相同申請用途的規劃許可。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。由於小組委員會先前曾批給規劃許可，而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮目前這宗申請。上次獲批准作相同申請用途的申請(申請編號第 A/YL-KTN/455)因為申請人未有履行有關提供滅火筒的規劃許可附帶條件而在二零一五年被撤銷。申請人已就現時這宗申請提交有關排水、美化環境和消防裝置的建議，消防處處長認為有關的消防裝置建議可以接受。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年三月八日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 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現有的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，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六個星期內(即在二零一九年四月十九日或之前)，提供已獲發有效消防證書(FS251)的滅火筒，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(即在二零一九年九月八日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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 (g)、(h)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

53. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/633 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田江大路第 109 約地段第 1243 號
B 分段餘段(部分)及第 1296 號餘段
闢設臨時公眾停車場(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/633A 號)

54. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

55. 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，而小組委員會已按申請人的要求給予合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/643 在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔村第 109 約地段第 1173 號、第 1174 號餘段、第 1175 號餘段及第 1176 號餘段
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/643 號)

56. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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/YL-KTN/644 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 283 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理、家居用品、五金零售商店及汽車美容產品)，以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/644 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理、家居用品、五金零售商店及汽車美容產品)，以及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。地政總署元朗地政專員表示，申請地點亦不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。規劃署認為，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。申請人表示，申請的商店及服務行業用途，旨在為當區居民提供服務。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。鑑

於發展的性質，以及毗鄰錦田公路，申請的商店及服務行業不大可能會造成重大的環境滋擾。申請的地點涉及先前獲核准作同類用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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，至二零二二年三月八日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知； 以及
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

61. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/813 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
石湖塘村第 106 約地段第 351 號 A 分段(部分)
關設臨時食肆(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/813 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對關設該臨時食肆，為期五年。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。規劃署認為，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。根據申請人所述，該臨時食肆有助滿足村民的需要。該臨時食肆與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請用途位於該「鄉村式發展」地帶的邊緣，可從錦上路前往。此外，鑑於該食肆的規模細小，不大可能對周圍地區的環境、交通及排水帶來嚴重的負面影響。經諮詢的相

關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。該「鄉村式發展」地帶曾有一宗同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二四年三月八日止，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，不得於星期三在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十二月八日或之前)，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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

65. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/814 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田四排石第 103 約地段第 900 號(部分)及第 901 號 B 分段(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/814 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，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，分別來自香港觀鳥會和一名個別人士，均表示反對這宗申請。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，規劃署不反對關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年。據申請人表示，申請地點約有 16% 的面積會用作耕種範圍，有四個構築物會用作溫室／植物苗圃。申請用途與「農業」地帶的規劃意向大致上

沒有抵觸，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)這宗申請沒有強烈的意見。規劃署認為，批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關用途地帶的長遠規劃意向。擬議休閒農場與周邊地區並非不相協調。鑑於休閒農場的性質，擬議發展不大可能對環境、交通、景觀或排水造成嚴重的負面影響，而經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。在同一「農業」地帶內，有四宗同類申請已獲批准。雖然另有兩宗申請被小組委員會拒絕，但該兩宗被拒絕的申請涉及燒烤和單車遊等康樂用途，與目前這宗申請的情況不同。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。

67. 主席詢問申請地點內已鋪築硬地面的百分比，黃楚娃女士回應主席的提問時說，根據申請人所提交的進一步資料，申請地點約有 5.3% 的面積已鋪築硬地面，另有 16.2% 用作耕種範圍，18.3% 屬泥地，餘下 60.2% 則在泥地上鋪砌了地磚。

商議部分

68. 委員備悉，已鋪砌地磚的地方下面是泥地，而漁護署署長不反對有關建議。

69. 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，至二零二四年三月八日止，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，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘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
- (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。」

70. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/815 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗錦田
第 106 約地段第 41 號餘段經營臨時商店及
服務行業(便利店連附屬辦公室)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/815 號)

簡介和提問部分

71. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店連附屬辦公室)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署西拓展處處長不支持這宗申請，因為申請的規劃許可有效期會與已規劃的公營房屋發展的地盤平整工程的施工時間表(暫定於二零二一年中開展)有抵觸。房屋署署長亦有很大保留，因為批准這宗申請或會延遲土木工程拓展署把有關公營房屋用地交予房屋署，以及推遲單位計劃的完工日期(二零二五年)。經諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。涵蓋申請地點的「住宅(甲類)」地帶計劃作公營房屋發展。申請人提出把單層建築物只作商店及服務行業用途的建議，並非完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向。申請書並無

提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。土木工程拓展署西拓展處處長和房屋署署長均不支持這宗申請，因為批准這宗申請，會與落實有關「住宅(甲類)」地帶已規劃的公營房屋發展有衝突，而有關發展計劃於二零二五年完工。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，城規會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，該意向主要是作中密度的住宅發展。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；以及
- (b) 申請地點所處地方已規劃作公營房屋發展，有關發展項目計劃在二零二五年完工。就這宗申請批給為期五年的規劃許可，將與落實有關的公營房屋發展有所抵觸。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/816 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉大窩村第 113 約地段第 1166 號 G 分段餘段(部分)、第 1166 號 G 分段第 5 小分段(部分)及第 1166 號 K 分段餘段(部分)臨時露天貯物(貨櫃及建築材料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/816 號)

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

75. 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

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/793 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 73 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時食肆(餐廳連附屬戶外座位區)(為期三年)

76. 小組委員會備悉申請人已撤回這宗申請。

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/801 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)及第 164 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放挖泥機及起重機」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-PH/801 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「露天存放挖泥機及起重機」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰及附近一帶有住宅民居，預計這宗申請會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點現無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該處所屬用途地帶的長

遠規劃意向。有關發展與四周的土地用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B(下稱「規劃指引編號 34B」)及 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，因為先前作相同／同類用途的申請獲批給規劃許可，而且申請人已履行對上一次獲批申請中的所有規劃許可附帶條件。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。環保署署長在過去三年並無收到關於申請地點的環境投訴。為處理任何或會出現的環境滋擾，文件第 13.2(a)至(c)段已建議加入相關規劃許可附帶條件。由於小組委員會曾批給規劃許可，而且自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮目前這宗申請。即使有九宗涉及同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請被小組委員會拒絕，但這些申請的規劃情況仍有所不同。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，由二零一九年四月二十三日續期至二零二二年四月二十二日止，並須附加下列條件：

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

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年七月二十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年六月四日或之前)提供滅火筒和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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十月二十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

80. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/383 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗牛潭尾真善路第 104 約的政府土地
作臨時蔬菜收集及轉運站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-NTM/383 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時蔬菜收集及轉運站用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由元朗區議員提交的公眾意見，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行對上一次獲批申請中的所有規劃許可

附帶條件。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然有關蔬菜收集及轉運站的申請用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該處所屬用途地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長支持這宗申請，因為有關的轉運站可收集該區農民的蔬菜，以便繼續轉運。申請用途與四周(包括農地、魚場、果園、零散的民居及荒地／空置土地)的地方並非不協調。申請用途規模細小，而且收集及轉運站的作業時間僅在每天上午七時至十時之間，預料不會對周邊地區的交通、環境、生態、排水和景觀造成任何嚴重負面的影響。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，由二零一九年三月十九日續期至二零二二年三月十八日止，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，只限於星期一至星期六上午七時至十時在申請地點作業；
- (b) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

84. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/384 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2158 號餘段作臨時私人游泳池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-NTM/384 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時私人游泳池用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件，以及相關政府部門沒有負面意見。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。擬議的游泳池與周邊地區並非不相協調。由於擬議發展屬臨時性質，故不會妨礙落實「鄉村式

發展」地帶的長遠規劃意向。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。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 主席回應一名委員的提問時表示，城市規劃委員會規劃指引並無關於私人康樂用途申請的指引。

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年三月二十日至二零二二年三月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 擬議游泳池不得對外開放；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點落實的排水設施；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和灌木，使之保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年六月二十日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。」

89. 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／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。她們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

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/130 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村錫降村
第 125 約地段第 650 號餘段(部分)及
第 977 號餘段(部分)經營臨時商店及
服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/130 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對為期三年的臨時用途。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展，並可提供商店及服務以應付區內對這方面的需求。所申請的臨時用途與周邊主要是村屋的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，小組委員會曾批准在該申請地點作相同申請用途的一宗先前申請，以及位於該分區計劃大綱圖同一地帶內的其他同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 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，至二零二二年三月八日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點營業；
- (b) 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及園景植物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月八日或之前)，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；

- (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六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十二月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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(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
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

93. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/132 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村新圍第125約地段第280號(部分)及第281號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)，並進行填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/132號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放可循環再造物料(包括金屬及塑膠)(為期三年)，並進行填塘工程；
- (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，因為附近有住宅用途(最接近的位於申請地點南面約 35 米處)，預料會受到環境滋擾。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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的

落實計劃仍在制訂中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對把申請地點用作為期三年的擬議臨時用途。因此，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。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的 4 類地區，但須注意，在現時的分區計劃大綱圖中，申請地點已由「綠化地帶」和「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方。考慮到這個案的規劃情況已有改變，或可從寬考慮現在這宗申請。擬議用途與四周的土地用途(主要是貯物場、貨倉、工場、休耕農地和一些住宅構築物)並非不相協調。除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為回應相關政府部門對環境的關注和技術要求，建議加入文件第 13.2 段所載的相關規劃許可附帶條件。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。

95. 陳栢熙先生在回應一名委員的問題時表示，如文件的圖 A-4a 的實地照片 4 所顯示，申請地點的池塘沒有被填平，但卻長了一些植物。

商議部分

96. 委員備悉，申請地點在先前的分區計劃大綱圖中被劃為「綠化地帶」時，擬進行填塘工程的申請於二零一五年被小組委員會拒絕及被城市規劃委員會經覆核後駁回。

97. 一名委員關注到，倘批准這宗擬議臨時用途的申請，會增加棕地的面積，有違逐步淘汰現有棕地以發展洪水橋新發展區的整體規劃意向。一些委員亦認為，沒有重要的規劃優點支持批准擬議的臨時用途。除了更善用空地外，批准新的臨時棕地用途會導致現有的棕地作業進一步擴展至洪水橋地區。

98. 委員亦備悉，在同一「政府、機構或社區」地帶內，申請地點旁有一宗擬作臨時露天貯物用途及進行填塘工程的同類申請(編號 A/HSK/89)，該宗申請於二零一八年八月十七日獲

小組委員會批准。一些委員表示，雖然小組委員會應審慎考慮新的臨時棕地用途，但亦應保持決定一致。

99. 鑑於上文所述，主席建議延期就現在這宗申請作出決定，以待規劃署就該區的同類規劃申請提供更多背景資料供委員參考和考慮，俾能就洪水橋新發展區內有關新臨時棕地用途的申請制訂一致的處理方法。委員同意主席的建議。

100. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署就洪水橋新發展區的同類規劃申請提供額外的資料。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/133 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 108 號 A 分段(部分)、
第 108 號 B 分段第 1 小分段(部分)、
第 108 號 B 分段第 2 小分段、
第 108 號 B 分段第 3 小分段(部分)、
第 110 號(部分)及第 112 號(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/133 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時露天存放建築機械，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該擬議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，但以臨時性質批給為期三年的規劃許可不會妨礙申請地點的長遠發展，亦不會耽誤這部分的洪水橋新發展區的落實計劃。毗鄰申請地點北面 and 東面是鳳降村的一些村屋，而毗鄰其西面和南面則是一些露天貯物場／工場。在申請地點南面較遠處是「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶，在此地帶內露天貯物和工場用途屬經常准許的用途。環境保護署署長並不反對申請地點的擬議臨時用途。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 主席表示，這宗申請與小組委員會在是次會議上所考慮的申請編號 A/HSK/132 相似，因此兩宗申請可以以相同方式處理。

104. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交關於洪水橋新發展區的同類規劃申請的額外資料。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/535

在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門小坑村
第 132 約地段第 1102 號 C 分段、
第 1102 號 D 分段、第 1102 號餘段及
第 1103 號餘段和毗連政府土地
闢設宗教機構(寺廟)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/535 號)

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

106. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 約的政府土地
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/55B 號)

簡介和提問部分

107. 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) 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)均不支持這宗申請。地政總署元朗地政專員表示，申請地點內的政府土地被非法佔用，該署保留權利對有關違例構築物和非法佔用政府土地採取所需行動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的意見書，表示支持這宗申請，另有六份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及一名個別人士的公眾意見書，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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點具潛力作溫室或植物苗圃的用途。漁護署署長又表

示，申請地點未領有漁護署所發的動物寄養所牌照。現時所提交的申請書內並無充分的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點現時用作所申請的用途，並完全位於政府土地內。地政總署元朗地政專員表示，該位於申請地點內的政府土地被違例構築物非法佔用。環保署署長不支持這宗申請，因為申請人未有建議適當的噪音緩解措施以避免噪音滋擾，亦未能證明利用擬議化糞池及滲水系統處理廢水的方法可行。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「農業」地帶內作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/57 在劃為「海岸保護區」地帶的
元朗上白泥第135約地段第93號(部分)
作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PN/57號)

簡介和提問部分

110. 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) 臨時康樂用途(釣魚場)，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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但所申請的用途(釣魚場)對申請地點現有的魚塘不會有負面影響，現有魚塘的特色亦不會有重大改變。漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。就這宗作靜態康樂用途的申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。有關發展與緊鄰申請地點的周邊地方的魚塘並非不相協調。先前三宗由同一申請人提交在申請地點作相同用途的規劃申請均獲得批准，先前申請地點的面積

較現時申請地點的面積稍大(編號 A/YL-PN/22、36 及 44)。申請人已就該些獲批准的申請履行所有有時限的規劃許可附帶條件。對上一次批給的許可的有效期至二零一八年十一月二十日。由於先前所批給許可的有效期已經屆滿，加上申請地點的邊界有所修訂，申請人於是重新提交現在這宗申請。在同一「海岸保護區」地帶內，亦曾有三宗同類申請獲得批准。批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年三月八日止，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，不得於晚上九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，必須時刻妥為護理申請地點內的所有植物；以及
- (d) 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(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

113. 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 32

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/565A 號)

114. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司，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公司有業務往來。

115. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

117. 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。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/580 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山屏柏里第 121 約地段第 113 號 B 分段餘段(部分)、第 114 號(部分)及第 115 號餘段(部分)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-PS/580 號)

118. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

119. 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 34
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/444

在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第 117 約地段第 1384 號(部分)、第 1385 號餘段、第 1386 號、第 1387 號 A 分段及第 1387 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所及犬隻繁育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/444A 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理漁農自然護理署的意見及公眾意見，以及擬備建議以支持這宗申請。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，以處理政府部門的意見。

121. 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。

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-TT/445 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(室內設計裝飾工程公司)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/445A 號)

122. 小組委員會備悉，用以修訂文件第 11.4 段的一頁替代頁(文件第 12 頁)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(室內設計裝飾工程公司)，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一份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的擬議臨時用途。儘管申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議臨時用途旨在服務當區居民，應付區內的有關需求。就申請用途批給為期三年的臨時規劃

許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。毗鄰兩條公共道路的申請地點與周邊主要是鄉郊住宅和地產代理的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。文件第 12.2 段建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理各相關政府部門所提出的技術要求，以及公眾所關注的事宜。申請地點涉及先前三宗作同類商店及服務行業用途並獲批給許可的申請，而在同一「鄉村式發展」地帶內亦有五宗涉及各式商店及服務行業的同類申請獲得批准，因此批准目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然先前三宗規劃許可全都因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，而且申請地點亦涉及另外三宗，經城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後被拒絕，或經上訴後被城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)駁回作商店及服務行業的申請。不過，該三宗先前申請全由另一名申請人提交。此外，根據規劃署的記錄，申請地點先前的商店及服務行業已於二零一五年結業，因此可從新考慮目前這宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

124. 主席詢問申請地點所涉先前申請的歷史。蕭亦豪先生在回應時闡述，申請地點涉及六宗由不同的申請人提交但作同類用途的先前規劃申請。申請編號 A/YL-TT/289 及 302 作臨時商店及服務行業用途(地產代理)的申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，為期三年，但這兩個規劃許可都因為申請人未有履行相關的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請編號 A/YL-TT/327 作同一用途的申請經上訴後獲上訴委員會批給為期 12 個月的許可，但有關的規劃許可其後亦因為申請人未有履行相關的規劃許可附帶條件而被撤銷。最後三宗申請(編號 A/YL-TT/344、357 及 421)分別經城規會覆核後被拒絕(編號 A/YL-TT/344 及 421)及被上訴委員會駁回(編號 A/YL-TT/357)。

商議部分

125. 委員備悉，就上一宗規劃申請而言，先前的申請人未有履行的規劃許可附帶條件，即提交並落實車輛進出口通道建

議，以符合相關政府部門的要求。副主席及一名委員詢問在申請地點落實車輛進出口通道的建議在技術上是否不可行。然而，委員亦備悉申請地點北鄰有一宗同類申請（編號 A/YL-TT/418）獲得批准，該宗申請由先前六宗涉及該申請地點的同一規劃許可申請人提交，亦附帶同一項有關闢設車輛進出口通道的條件，而申請人已履行該項條件。委員亦備悉涉及申請地點的上一宗申請（編號 A/YL-TT/421）經城規會覆核後被拒絕，主要理由是先前批給同一名申請人的規劃許可因申請人未有履行有關附帶條件而被撤銷，而批准多次未有履行附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。

126. 一名委員認為，目前這宗申請由不同的申請人提交，因此應在新的基礎上作出考慮，而且申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年三月八日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一九年九月八日或之前）提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求
- (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（即在二零一九年十二月八日或之前）落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)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(即在二零一九年十二月八日或之前)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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知； 以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

128. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/934 在劃為「綜合發展區」地帶及
「住宅(乙類)1」地帶的元朗洪水橋
大道村第 121 約地段第 415 號、
第 420 號、第 421 號及第 422 號餘段
經營臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/934A 號)

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的臨時公眾停車場(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四份公眾意見。這些意見分別來自個別人士和漆林管理處，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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途的申請。雖然擬議用途屬零碎發展，而且並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶和「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請地點現時沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖上有關用途地帶的規劃意向。雖然申請地點鄰近住宅發展，但申請用途及規模不大的擬議發展與周

邊的土地用途並非完全不相協調。已諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見。另外，文件第 12.2 段建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少該臨時用途可能會造成的環境滋擾或解決其他相關政府部門所關注的技術問題及公眾所關注的事宜。有關的「住宅(乙類)1」地帶曾有七宗同類申請。其中五宗遭小組委員會拒絕，主要理由是這些申請涉及停泊貨櫃車拖頭／貨車。其餘兩宗申請不涉及停泊重型車輛，獲小組委員會批給臨時性質的規劃許可。現時這宗申請只涉及停泊私家車和輕型貨車，環境保護署署長和運輸署署長均對這宗申請沒有負面意見。批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定大致一致。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。

130. 一名委員問及申請用途與周圍環境的協調問題。蕭亦豪先生回應時說，附近的住宅發展項目(尚城)提供約 300 個停車位。擬議的公眾停車場規模細小，與「住宅(乙類)1」地帶內的住宅發展並非不相協調，可應付村民和附近居民的需要。

商議部分

131. 鑑於申請地點部分地方位於已大致發展完成的「綜合發展區」地帶，一些委員關注如何處理不能作綜合發展的剩餘土地。主席回應說，規劃署每兩年會對「綜合發展區」地帶進行檢討，可在檢討時考慮如何處理已發展的「綜合發展區」地帶內剩餘的土地。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年三月八日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，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，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊／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車輛修理、拆卸或其他工場活動；
- (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(即在二零一九年九月八日或之前)，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(即在二零一九年九月八日或之前)，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(即在二零一九年十二月八日或之前)，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(即在二零一九年九月八日或之前)，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(即在二零一九年十二月八日或之前)，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；

- (1) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

133. 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。

[簡兆麟先生於此時離席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/945 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1062 號(部分)、第 1125 號(部分)、第 1127 號(部分)及第 1128 號(部分)闢設臨時貨倉，以及露天存放家居用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/945 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 闢設臨時貨倉，以及露天存放家居用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。有關發展與周邊地區以貨倉為主並夾雜一些露天存放場和多個工場等的土地用途，並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物和港口後勤用途。有關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而相關政府部門所關注的技術問題可透過落實規劃許可附帶條件來處理。由於申請地點先前曾有兩宗同類臨時露天貯物(連貨倉或不連貨倉)用途的申請獲批給規劃許可，而且該「未決定用途」地帶曾有 132 宗同類申請獲得批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

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，至二零二二年三月八日止，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，不得在申請地點存放舊電器或任何類型的電子廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆件、保養、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月八日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年四月十九日或之前)，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(即在二零一九年九月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十二月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(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；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

137. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/946 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、第 327 號 A 分段(部分)、第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 327 號 B 分段(部分)、第 327 號 C 分段(部分)、第 327 號 D 分段(部分)及第 328 號(部分)臨時露天存放回收貨物(舊電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/946 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收貨物(舊電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。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臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。有關發展與周圍地區以露天貯物場為主並夾雜一些倉庫、停泊車輛用途、零星住宅構築物、一些有植被的土地和空置的土地並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。除環保署署長外，有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。可透過落實規劃許可附帶條件，以處理可能造成環境滋擾的關注及其他相關政府部門的技術要求。由於申請地點先前曾有七宗作同類臨時露天貯物用途的申請以及有 131 宗涉及申請地點附近作露天貯物(連／不連貨倉)用途的同類申請獲小組委員會批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，為期三年，至二零二二年三月八日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (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修理、清洗、拆件、切割、打磨或其他工場活動(附屬分類和包裝活動除外)；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年四月十九日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月八日或之前)，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(即在二零一九年十二月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；以及

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

141. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/249

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)興建分層樓宇、經營商店及服務行業、闢設食肆及公眾停車場(貨櫃車除外)，並略為放寬地積比率限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/249A 號)

142. 秘書報告，星星地產(香港)有限公司(下稱「星星公司」)、澳昱冠(香港)有限公司(下稱「澳昱冠公司」)、利比有限公司(下稱「利比公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 其公司目前與弘達公司及景藝公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與星星公司及澳昱冠公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與利比公司有業務往來。 |

143. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生、張國傑先生及廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

144. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門就城市設計方面所提出的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了經修訂的交通影響評估、環境評估、排污建議、道路改善計劃，以及最新的美化環境和保護樹木建議，亦就擬議發展的城市設計優點提交了補充資料。

145. 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。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/253 擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶的
元朗東頭工業區喜業街 16 號(元朗市
地段第 443 號)闢設辦公室及公眾停車場
連零售店舖，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/253A 號)

146. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 其公司目前與景藝公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

147. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生及張國傑先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

148. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年二月二十六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（包括一套經修訂的平面圖、交通數據和電腦合成照片），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，申請人表示需要多些時間準備進一步資料。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月(包括上一次延期)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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 41

其他事項

150. 餘無別事，會議於下午五時結束。