

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年三月二十二日下午二時三十分舉行的
第 623 次會議記錄

出席者

規劃署署長
胡潔貞女士

主席

張孝威先生

副主席

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

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(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

環境保護署首席環境保護主任(環境評估)
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

李國祥醫生

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年三月八日第 622 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年三月八日第 622 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/YL-KTS/5 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1209 號、第 1210 號、第 1211 號、第 1212 號、第 1213 號、第 1214 號、第 1215 號、第 1216 號、第 1447 號、第 1448 號、第 1472 號、第 1476 號、第 1477 號 A 分段、第 1478 號餘段、第 1495 號、第 1497 號、第 1500 號、第 1501 號、第 1502 號及第 1503 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/5A 號)

3. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司及艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/20 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門青山公路-青山灣段 436號的申請地點由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TM/20B號)

7. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務有限公司(下稱「梁黃顧公司」)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：

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；

符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來，以及是梁黃顧公司的股東和董事；以及

廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-HTF/3 申請修訂《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》及《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》，把位於元朗 村新圍第 125 約地段第 1363 號餘段(部分)、第 1364 號(部分)、第 1365 號(部分)、第 1366 號(部分)、第 1373 號、第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、第 1378 號(部分)、第 1393 號(部分)、第 1399 號 A 分段(部分)、第 1399 號 B 分段

(部分)及第 1401 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-HTF/3A 號)

11. 秘書報告，這宗申請旨在闢設宗教機構連附屬靈灰安置所。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；以及
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；以及目前與領賢公司及弘達公司有業務往來。

12. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生不涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

13. 小組委員會備悉，一頁替代頁(文件英文本第 2 頁)用以修正文件上的編輯錯誤。

14. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已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。

西貢及離島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/48 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地作綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆和商店及服務行業)和住宿機構發展用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/48C 號)

16. 下列規劃署及發展局的代表於此時獲邀到席上：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 譚燕萍女士 | — 規劃署西貢及離島規劃專員 |
| 王永德先生 | — 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島 |
| 尹韜璋先生 | — 規劃署規劃助理／西貢及離島 |
| 任浩晨先生 | — 發展局文物保育專員 |
| 李祖兒女士 | — 發展局文物保育專員辦事處助理秘書長(文物保育)3 |

王成傑先生 — 發展局文物保育專員辦事處工程師
(文物保育)特別職務

曾玉慈女士 — 發展局古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)館長(歷史建築)1

17. 秘書報告，這宗申請由 Clear Water Bay Land Co. Ltd.(下稱「CWBL 公司」)、賜一有限公司(下稱「賜一公司」)及 Coastline International Ltd. (下稱「CIL 公司」)提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Ltd. (是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)的附屬公司)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及王歐陽(香港)有限公司(下稱「王歐陽公司」)是擔任申請人顧問的其中六間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 是梁黃顧公司的股東和董事，目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與 CWBL 公司、CIL 公司、呂元祥公司及王歐陽公司有業務往來；

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
以及

廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司及呂元祥公司有業務往來。

18. 符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、侯智恒博士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。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆和商店及服務行業)和住宿機構發展用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從文物保育角度而言，發展局文物保育專員辦事處及古蹟辦原則上支持這宗申請。有關的「寓保育於發展」方案與邵氏片場群體及其內個別已評級歷史建築的文物價值相符。這宗申請讓邵氏片場群體能夠開放予市民參觀和欣賞。按申請人要求略為放寬有關限制，以作為誘因，換取申請人保留邵氏片場群體內過半數已評級的歷史建築，做法合理。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，城市規劃委員會接獲 10 份公眾意見書。當中 9 份來自銀灣花園業主立案法團及住戶和一些個別人士，表示反對這宗申請。另有一名個別人士就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；
- (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。雖然現時的總綱發展藍圖有一些地方偏離規劃大綱所訂明的設計準則，但申請人已提出理據，說明修訂二零一四年獲批准的計劃(下稱「二零一四年核准計劃」)主要是為了保留歷史建築及實行「寓保育於發展」方案。申請人已履行規劃大綱所訂明的大部分主要設計準則和技術要求。發展局文物保育專員辦事處及古蹟辦認為，申請人保留歷史建築的措施與政府的文物保育政策一致。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負

面意見。至於公眾意見書，上述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。]

規模和建築物高度

20. 一名委員詢問，擬議的建築物中有否一些比申請地點現時最高的建築物更高。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回答說，邵氏片場群體內現時最高的建築物為邵氏大樓。該大樓的高度為主水平基準上 170.1 米。根據現行發展計劃，該大樓將會原址保留。至於將會在現有人造平台上興建的新建築物，最高建築物高度擬為主水平基準上 191.1 米，比邵氏大樓大約高 20 米。該名委員進一步詢問，發展計劃內的建築物是否將成為附近一帶(包括香港科技大學(下稱「科大」))最高的建築物。譚燕萍女士回答時借助一幅展示附近一帶建築物高度的圖則以資說明，表示人造平台上的擬議建築物不會高於科大現有的建築物。科大最高建築物的高度為主水平基準上 194.6 米。

土地用途協調性及交通影響

21. 一名委員就擬議的用途、土地用途的協調性和擬議酒店可能對交通造成的影響，提出問題。譚燕萍女士回應說，申請地點主要預算作住宅、商業及宿舍用途。當中的商業部分將發展為地區服務中心，為四周主要為住宅的區域服務。現時計劃提出興建的酒店是一項新的用途，雖然不完全符合原來的規劃意向，但與擬議發展內的住宅、商業及宿舍用途互相協調。擬建的酒店會提供 183 個客房。由於酒店的交通繁忙時間與住宅的一般繁忙時間不同，預計擬建的酒店不會對區內道路網絡的交通造成嚴重影響。運輸署署長不反對擬議的發展。此外，申請人已在交通影響評估中建議採取緩解措施(例如路口改善工程)，而運輸署署長對有關的交通影響評估沒有負面意見。

22. 一名委員對擬議發展所造成的交通影響表示關注，並詢問政府是否有計劃進一步增加清水灣道的交通容量，以應付區內新發展項目所帶來的額外交通流量。譚燕萍女士回應表示，根據申請人的資料，擬議的住宅發展項目大約會有 2 500 人居住，與二零一四年核准計劃比較，發展密度並沒有增加。至於

擬建的宿舍，將會設有 134 個房間，可容納大約 200 至 300 名住客，視乎每個宿舍房間所容納的住客數目而定。除擬議的發展外，區內只有一個大型發展項目(即傲瀧)，該發展項目已經落成。申請人在評估周邊地區的交通情況時，應已考慮該發展項目。儘管將軍澳內有新的公營房屋用地，當局已就擬議發展對交通造成的影響進行交通影響評估，提出緩解措施，包括擴闊影業路。申請人所提交的交通影響評估已顧及區內現有及已規劃的發展項目。運輸署署長對該交通影響評估及當中所建議的道路改善工程(包括清水灣道／銀影路交界處及清水灣道／坑口道／影業路交界處的路口改善工程)並無負面意見。

公眾諮詢

23. 一名委員詢問公眾諮詢(特別是就發展酒店和宿舍用途的建議所作的公眾諮詢)是否足夠。譚燕萍女士回應表示，這宗個案屬第 16 條規劃申請，已根據《城市規劃條例》的規定，將這宗申請供公眾查閱。任何人可在這宗申請公布予公眾查閱的首三個星期內，就這宗申請向城市規劃委員會提出意見。城市規劃委員會並沒有收到來自相關區議會及區議員的意見。城市規劃委員會接獲的公眾意見已詳載於文件第 10 段。

保存已評級的歷史建築

24. 一名委員詢問餘下的 7 幢已評級歷史建築會否保留。譚燕萍女士回應表示，根據現時的計劃，在 18 幢已評級的歷史建築中，有 11 幢會全幢或局部保留，而餘下 7 幢已評級的歷史建築則會拆卸，以騰出土地發展住宅。發展局文物保育專員任浩晨先生補充說，由於邵氏片場群體具有重要的文物價值，整個群體已獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為一級歷史建築。同時，古諮會亦就群體內的 23 幢建築物逐一進行評級，當中有 1 幢獲評為一級、11 幢獲評為二級、6 幢獲評為三級，而餘下 5 幢則不獲評級。邵氏片場群體基本上是集各階段電影製作過程於一身的一站式片場，內裏有高層管理人員、製作人、導演、電影演員及幕後人員的住所；錄影廠；行政大樓等。基於這個原因，該群體先前的用途展示了三種主要功能，分別為商業、工業及住宅功能。由於現時的擁有人承諾會保留群體內過半數獲評級的歷史建築，而這些建築在上述各項功能方面均具有代表性，文物保育專員辦事處及古蹟辦因此認為，現時的

建議符合保留歷史建築，以展示過往電影製作流程這重要歷史價值的目的。此外，申請人承諾為邵氏片場群體和其內的已評級歷史建築進行拍攝、製圖和三維素描，以製作歷史記錄。

25. 任浩晨先生在回應一名委員的提問時表示，根據二零一四年核准計劃，整個邵氏片場群體內只有一幢已評級歷史建築會被保留。因此，文物保育專員辦事處及古蹟辦自二零一四年開始，已積極接觸和遊說擁有人考慮透過「寓保育於發展」方案保留邵氏片場群體。經過多輪磋商，擁有人最終同意採納現時的「寓保育於發展」方案，保留能體現邵氏片場群體的文物價值並與該群體的文物價值相稱的過半數已評級歷史建築。由於部分獲保留的建築位於現時的人造平台，保留該人造平台以確保該等建築穩固和結構完整，實屬合理。

26. 一名委員查詢現行的歷史建築評級和保存機制。任浩晨先生簡述現時的制度。他指出，歷史建築評級制度屬行政性質，為評定本港歷史建築的文物價值及保育需要提供客觀的依據。有關的評級制度不會影響相關擁有人的業權，以及使用、管理和發展權。根據既定的監察機制，如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請及查詢，或其部門人員在執行日常職務(例如定期巡查)時，知悉任何情況可能會威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築，便會通報文物保育專員辦事處和古蹟辦。文物保育專員辦事處和古蹟辦會適時採取跟進行動聯絡有關的私人業主，例如與他們接觸，以商討「寓保育於發展」的可行方案。為補償因保育歷史建築(特別是該等歷史建築的特徵元素)而失去的發展潛力，文物保育專員辦事處可給予政策支持，以放寬發展參數(例如地積比率和建築物高度限制)作為經濟誘因。

其他

27. 譚燕萍女士在回應一名委員的提問時確認，「酒店」用途是「綜合發展區(2)」地帶的第二欄用途，而該地帶並無第一欄用途。在「綜合發展區(2)」地帶內，任何發展及重建均須取得城市規劃員會的規劃許可，而申請人須提交總綱發展藍圖，列明擬議的用途和有關發展的布局設計，供城市規劃委員會考慮。

28. 一名委員詢問，在二零一四年的計劃獲核准時，邵氏片場群體內的建築物是否已獲古諮會確定評級；此外，申請人是否仍可進行二零一四年核准計劃。譚燕萍女士表示，邵氏片場群體及其內建築物是在二零一四年城市規劃委員會核准計劃後，於二零一五及二零一六年獲古諮會確定評級。由於二零一四年核准計劃的有效期至二零二二年，申請人仍可根據該計劃展開擬議發展。

商議部分

29. 委員普遍支持這宗申請，因為申請人現時計劃採用「寓保育於發展」方案重新發展該幅用地，而略為放寬建築物高度主要是為了讓設計具有彈性，以便保留現有人造平台上的已評級歷史建築和邵氏片場群體內的特徵元素。至於部分委員就交通影響所表達的關注，小組委員會備悉，有關的交通影響評估已就擬議發展對交通造成的影響作出評估，當中已考慮現有及計劃進行的所有發展。從交通角度而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。倘這宗申請獲得批准，建議規定申請人須設計和落實其提出的道路改善工程，作為規劃許可附帶條件之一。

30. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下文所列的附帶條件(b)至(1)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實園景設計總圖，包括設計、提供及保養申請地點西南邊界的緩衝休憩用地，以及沿申請地點的西北及東南邊界栽種植物以作遮隔，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實擬議發展的發展時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 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。
- (e) 如申請人所建議，由申請人自費設計和落實道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提交土地污染評估報告，並在建造工程施工前落實報告所建議的土地污染補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 提交最新的排污影響評估報告，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 落實最新的排污影響評估報告所提出的污水收集系統和污水渠接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在各項工程施工前就保育邵氏片場群體及其內已評級歷史建築提交保育建議方案，而有關方案及其落實情況必須符合古蹟辦或城規會的要求；以及
- (l) 在工程施工前就邵氏片場群體及其內已評級歷史建築提交全套拍攝、製圖及／或三維素描記錄，而有關記錄必須符合古蹟辦或城規會的要求。」

31. 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。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及發展局的代表出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議題項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/303 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢莫遮峯第 223 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器及地底電纜)及進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/303 號)

32. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電控股」)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 | — 為中電控股轄下中電科技研究院的董事及中電公司的集團可持續發展總監； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與中電公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — 過往與中電公司有業務往來。 |

33. 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。

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(電線杆連變壓器及地底電纜)及進行挖土和填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。擬關設的裝置及相關工程是為莫遮峯居民供電的必要設施。鑑於發展規模細小，預料不會對周邊地區造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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二零二三年三月二十二日止；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。

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

[吳芷茵博士此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/20 擬在劃為「其他指定用途」註明「商業發展(包括多層停車場)」地帶的西貢翠塘路 1A 號第 215 約地段第 1140 號臨時略為放寬總樓面面積限制，以作准許的商店及服務行業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/20C 號)

38. 秘書報告，這宗申請由 Albury Garden Investment Limited (下稱「AGL」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司現時與 AGL 有業務往來。

39. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時略為放寬總樓面面積限制，以作准許的商店及服務行業用途，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署西貢地政專員認為有關改建建議違反新批約的契約條款。倘城規會批准這宗規劃申請，

地段的申請人便須向地政總署西貢地政專員申請短期豁免書，以落實有關建議。運輸署署長不支持這宗申請，因為本港及該區的商用車輛泊車位短缺，而申請人提及泊車位使用率低的情況不能直接反映區內的泊車需求。西貢市有違例泊車問題。批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例，對本港商用車輛泊車位的供應造成累積的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份由個別人士提交的意見書，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由是申請書內沒有提供資料，證明略為放寬總樓面面積限制的建議具規劃優點。放寬限制會導致區內公眾停車場的供應減少。運輸署署長不支持這宗申請，因為減少商用車輛泊車位的建議不符合政府政策，而且不應為增闢商店及服務行業用途而犧牲泊車的地方。關於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

41. 一名委員認為，現有公眾停車場的位置和設計對旅遊巴使用者造成不便。該委員查詢有關公眾停車場現時的使用率。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，根據申請人於二零一七年十月所作的使用率調查，停泊該處的旅遊巴數量極少。規劃署於最近的實地視察亦發現類似情況。他補充說，西貢市附近一帶對設有收費錶的路旁泊車位需求甚殷。除上述公眾停車場外，就只有福民路一處地方有路旁旅遊巴泊車位。

42. 一名委員詢問現時旅遊巴泊車位的時租是多少。高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應說，設於福民路路旁的旅遊巴泊車位每小時收費為港幣 8 元，而上述公眾停車場平日每小時收費為港幣 20 元，假日及公眾假期則為港幣 25 元。

商議部分

43. 委員備悉，上述公眾停車場使用率低可能另有原因，包括宣傳不足、收費高昂、有關方面不願把泊車位租予公眾人士及未能有效打擊路旁違例泊車。委員亦備悉，區內不論是供私家車或商用車輛使用的泊車位需求都很大。申請人或可考慮把私家車泊車位與商用車輛泊車位的供應對調。

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請書內沒有提供資料，證明略為放寬總樓面面積限制的建議具規劃優點。放寬限制會導致區內公眾停車場供應減少。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/21 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/21A 號)

45. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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 一 目前與新世界公司和奧雅納公司有業務往來，以及其公司目前與弘達公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與新世界公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；
- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，而過往與新世界公司旗下的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 為「要有光」的行政總裁，該團體曾獲一個與發展商新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款。

46. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

47. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

沙田、大埔及北區

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/189 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水華山第 52 約地段第 189 號餘段及毗連政府土地關設臨時物流倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/189 號)

49. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的關注事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

50. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MKT/6 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡蓮麻坑路
第 90 約地段第 633 號 A 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MKT/6 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內沒有提供有關車輛通道安排、車輛出入口的確實闊度和位置、車輛類別及每類車輛的泊車位數目等的資料／足夠資料。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的景觀特色及景觀資源的整體質素下降。據民政事務總署北區民政事務專員表示，木湖的原居民代表支持這宗申請，而新屋嶺的居民代表則反對這宗申請。至於有關選區的現任北區區議員、木湖的居民代表及新屋嶺的原居民代表，他們均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 11 份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。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、三名區內村民及三名個別人士均反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。在申請地點露天存放建築材料的建議，並不符合「農業」地帶的規劃意向。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。漁護署署長、運輸署署長及環保署署長均不支持這宗申請。現在這宗申請的情況與該宗被拒絕的同類申請的情況相似。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合文錦渡區的「農業」地帶的規劃意向。此「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有資料證明有關發展不會對周邊地區的交通、景觀及環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/608 在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 825 號、第 834 號、第 836 號及毗連政府土地進行工業用途(洗衣工場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/608 號)

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的關注事項。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/609 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙村第 84 約地段第 796 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/609 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點設有通道和供水設施，具有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。其餘四份公眾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、香港觀鳥會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 31 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，會較為恰當。申請地點涉及先前兩宗同類申請，附近亦有五宗同類申請。這些申請全部遭小組委員會拒絕，而自這些先前的申請遭拒絕以來，規劃情況並沒有重大改變。

至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

57. 一名委員注意到申請人在短時間內數度提出同類申請，以在同一地點作同類用途。該委員詢問是否有機制阻止申請人提出這些申請。秘書回答時表示，《城市規劃條例》並無條文禁止重覆提交申請。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「農業」地帶的規劃意向。此「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/17 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 356 號
關設臨時社區中心連附屬士多和停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/17 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的關注事項。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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。

[雷賢達先生此時離席。]

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/558 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 310 號 D 分段及第 311 號 A 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/558A 及 559A 號)

A/NE-KLH/559 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 310 號 E 分段及第 311 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/558A 及 559A 號)

61. 秘書報告，申請地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 在大埔墟擁有一個物業。

62. 由於張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，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 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點設有農業基礎設施，具有復耕潛

力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到三份公眾意見書。這些意見書分別由香港觀鳥會及一名個別人士提交，表示反對有關申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 127 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，會較為恰當。申請地點附近有 15 宗同類申請，九宗遭小組委員會拒絕。現時這兩宗申請的規劃情況與最近遭拒絕的申請相似。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

64. 關於其中一份公眾意見書中提出的關注事項，一名委員詢問兩個申請地點是否有「先破壞、後建設」的情況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回答說，兩個申請地點現時皆空置，長有植物，沒有「先破壞、後建設」的情況。

商議部分

65. 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「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好

潛力的休耕農地。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；以及

- (c) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/562 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔南華莆第 9 約地段第 981 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/562 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月十四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

67. 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。

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/563 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 309 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/563 及 564 號)

A/NE-KLH/564 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 309 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KLH/563 及 564 號)

簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，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 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點設有農業基礎設施，具有復耕潛力。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到一份公眾意見書。意見書各由一名個別人士提交，表示反對有關申請。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，規劃署不反對這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 127 宗小型屋宇申請。雖然如此，該兩個申請地點涉及先前由相同申請人提出並獲批准的申請，除地盤面積有所減少及擬建小型屋宇的布局有所改變外，主要的發展參數沒有改變。小組委員會可從寬考慮現時這兩宗申請。在同一「農業」地帶內，申請地點附近地方有 13 宗同類申請。現時這兩宗申請的規劃情況，與先前其中一宗申請的規劃情況相似。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

69. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

70. 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二零二三年三月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (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。」

71. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/662

擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的大埔禾堂背第 16 約地段第 335 號 B 分段(部分)、第 336 號 A 分段、第 336 號 B 分段、第 336 號 C 分段、第 337 號 B 分段、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號 A 分段及第 346 號闢設臨時教育機構(教學農場)(為期三年)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/662 號)

72. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學提交。貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)和黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)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：

張國傑先生 — 其公司目前與香港城市大學有業務往來；以及過往與貝鐳華公司有業務往來；以及

符展成先生 — 目前與黃志明公司有業務往來。

73. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/664 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 771 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/664 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和文件附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會進一步縮小區內的林地，並鼓勵同類申請進一步侵佔「綠化地帶」。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，但其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。據悉，有關的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地，足以應付尚未處理的 69 宗小型屋宇申請。然而，申請地點涉及一宗先前由同一申請人提交並獲批准的申請，其主要的發展參數與現時這宗申請的相同，而且規劃情況沒有重大改變。由於獲批的小型屋宇發展已進入後期施工階段，基於目前的情況，可從寬考慮這宗申請。申請地點的緊鄰範圍有 20 宗同類申請。現時這宗申請的規劃情況與兩宗同類申請相若。至於所收到的負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實園景建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實排污建議，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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/657 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村龍丫排
第 18 約地段第 208 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/657B 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點設有農業基礎設施，具有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他申請人在提交申請前清除植被，並會鼓勵其他人提出同類申請，結果令鄉村發展進一步侵進林地。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請可予容忍。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一份公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然如此，小組委員會可從寬考慮這宗申請，因為申請地點是根據集體政府租契持有的舊批地段，有關租契訂明該地段屬可建屋類別。小組委員會曾批准兩宗在申請地點的西北鄰興建新界豁免管制屋宇的同類申請。現時這宗申請的規劃情況，與該兩宗同類申請的規劃情況相似。小組委員會當時考慮到租契訂明有關地段屬可建屋類別，因此從寬考慮並批准該兩宗申請。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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二零二三年三月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

83. 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／沙田、大埔及北區馮天賢先生、陳卓玲女士和胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士、陳冠昌先生及唐寶煌女士於此時獲邀到席上。]

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

84. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。盧緯綸建築規

劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及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五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、雅邦公司及艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、呂元祥公司及博威公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及呂元祥公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

85. 小組委員會備悉符展成先生及余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請她就此議項暫時離席。由於侯智恒博士、張國傑先生及廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[伍穎梅女士於此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬作分層住宅、商店及服務行業、食肆、學校、社會福利設施和公共車輛總站或車站用途，並略為放寬地積比率及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對這宗申請沒有很大的意見，但備悉擬議的通路是否可行，仍有待進一步詳細研究，並須視乎相關部門是否批准和漁農自然護理署（下稱「漁護署」）凹頭漁業辦事處重置建議的落實情況是否符合其要求而定。由於擬議的通路位於申請地點的範圍以外，如申請人能妥善落實適當的緩解措施，他對這宗申請沒有很大的意見。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 593 份公眾意見，當中有 514 份由新界／元朗的個別人士及居民提交，表示支持這宗申請；77 份由一名元朗區議員、附近鄉村的村代表及村民、元朗居民、申請地點的一些土地擁有人，以及若干個別人士提交，表示反對這宗申請／對這宗申請表示關注；另有兩名個別人士就這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的綜合住宅發展大致符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向。現時提交的申請大致符合有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的城市規劃委員會規劃指引（下稱「規劃指引編號 17A」），因為「綜合發展區」地帶的規劃意向及擬議發展的綜合發展模式不會因申請人建議採取分期方式發展而受到負面影響，以及有關建議不會影響「綜合發展區(1)」地帶內尚未收購地段的發展潛力。擬議的住宅發展在發展規模和高度上與附近的住宅發展項目相若。毗連的「綜合發展區」地帶內曾有兩宗擬作住宅發展和商業，政府、機構或社區及休憩用地

設施用途的同類申請獲得批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

擬議分期發展和土地擁有權

87. 委員備悉擬議的發展會分兩期(甲期及乙期)進行。就甲期而言，大約有 98.5%的土地由申請人擁有或已取得其他地段擁有人的同意。至於乙期，大約有 20%的土地由申請人擁有或已取得擁有人的同意，但仍有大約 60%的土地尚未成功取得。其餘的地方則為政府土地。

88. 一名委員詢問，由於申請人建議分兩期進行擬議發展，而相關的一所學校只會在乙期興建，如申請人未能取得乙期土地進行發展，會否對擬議發展的綜合發展模式有影響。粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生回應表示，申請人有責任證明擬議的分期發展方式符合相關的規劃準則，包括擬議的分期發展不會妨礙落實整項的綜合發展，而且每期的發展在整體布局設計、所提供的休憩用地和政府、機構或社區設施方面，均能達到設施齊全、自給自足的目的，以及擬議的分期發展方式不會對餘下地段的發展潛力造成負面影響。當局認為擬議發展符合上述的規劃準則。此外，擬議的交通交匯處及長者日間護理中心會先行在甲期發展中興建，以配合首批居民遷入的時間；至於乙期下的一所小學(有 30 間課室)，只會在乙期居民入伙後才需要興建。

89. 一名委員查詢有關一個將被甲期發展包圍但卻撥歸乙期發展的尚未收購私人地段的擬議安排。葉子季先生回應表示，申請人已承諾會聯絡其他土地擁有人，並致力與他們達成協議，以便落實擬議發展。如無法與土地擁有人達成協議，申請人建議給予該未收購地段通行權，以確保在完成甲期發展後有路出入該地段。

生態影響

90. 一名委員就擬議的發展和通路對生態所造成的影響表示關注，並詢問申請人是否已妥善處理相關政府部門就有關影響

所提出的意見。葉子季先生回應表示，擬議發展不會直接導致具重大生態價值的生境減少。申請地點以西及以南有若干荒置的池塘。申請人建議把申請地點北部現為季節性濕草地的範圍劃為生態改善區。生態影響評估報告亦建議採取緩解措施，包括在清理申請地點前進行實地考查，以檢視是否具有保育價值的物種；以及列明所採納發展設計中的緩解措施和建造階段須採取的措施。擬議的通路不會直接侵進毗鄰的緩解濕地。不過，由於擬議的通路會侵進現時漁護署凹頭漁業辦事處的北面界線，申請人建議將受影響的設施(包括漁業辦事處內一些魚塘)重置於該辦事處的西鄰。從自然保育角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有很大的意見，但認為須施加相關的規劃許可附帶條件。擬議的通路位於申請地點範圍以外，有關該道路的詳細安排和走線，須在稍後階段由相關部門作出考慮。

91. 主席詢問，申請人是否需要就擬議的道路另行提出規劃申請。葉子季先生回應表示，擬議的道路可通往擬議發展和毗連該發展的已獲批的沙埔北發展第二期。如該道路被視作《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「《道路條例》」)下的公共道路，便會按照《道路條例》進行公眾諮詢，而任何根據《道路條例》獲授權進行的道路工程，均會視作根據《城市規劃條例》獲得核准。委員備悉，擬議的道路並不屬於申請地點或已獲批的沙埔北發展之內。

92. 葉子季先生在回應一名委員的提問時表示，由於新界一些發展用地並不接近主要道路網絡，亦沒有適當的道路連接，因此，建議在用地的範圍外建造通路以連接用地和主要道路網絡的情況並不罕見。委員備悉，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人必須提交綜合交通影響評估，以及道路改善工程的設計和落實方案。有關的通道安排，可能須在詳細設計階段交由相關的政府部門或城規會審批。

商議部分

93. 一名委員詢問，擬議的道路是否屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)下須進行環境影響評估的指定工程。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)杜景浩先生回應表示，擬議的新道路是否屬於《環評條例》下的指定工程，會視乎該道路的類別(例如快速公路、主幹路、主要幹道或區域幹

道)，以及擬議道路工程範圍會否侵進易受影響的地方(例如自然保育區、郊野公園、具特殊科學價值地點等)而定。

94. 委員備悉，擬議通路的所屬類別和詳細設計尚未有定案，仍須視乎漁護署漁業辦事處內的設施和魚塘的重置情況才能決定。倘闢設的擬議道路屬公共道路，須根據《道路條例》進行公眾諮詢。不過，如擬議道路是私家路，申請人須申請規劃許可，並須在所提交的相關技術評估中就擬議道路所造成的相關影響(包括生態影響)作出評估。委員亦備悉，相關的政府部門對擬議的道路沒有負面意見，而道路的詳細設計和走線仍有待確定。交通影響評估在評估發展項目所造成的交通影響時，已考慮到區內所有現有及已規劃的發展。

95. 小組委員會備悉漁護署署長對位於申請地點範圍外的擬議道路的意見和一些委員對該道路的關注，並同意加入一項額外的指引性質的條款，提醒申請人須就擬議通路研究其他方案，以避免對生態易受影響的地方造成負面的生態影響，而擬議通路能否落實，將視乎相關的法例和程序而定。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下列附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)及(p)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交落實計劃的時間表，並述明以分期方式進行發展的建議，以配合為擬議發展而闢設的主要基建設施的落成日期和交通改善措施的完成日期，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。
- (c) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如請人所建議，設計並落實道路改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並提供公共交通設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提交排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 在建築工程展開前提交水質影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 提交噪音影響評估，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 提交土地污染評估，並在建造工程施工前落實當中提出的土地污染補救措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 提交生態影響減緩建議方案，並落實當中提出的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (n) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，設計並闢設長者日間護理中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；以及
- (p) 就一所小學提交並落實地盤平整建議，而有關建議和落實情況必須符合教育局局長或城規會的要求。」

97. 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及下述附加條款：

「申請人須就擬議通路研究其他方案，以避免對生態易受影響的地方造成負面的生態影響，而擬議通路能否落實，將視乎相關的法例和程序而定。」

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-KTS/807 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
錦上路第 106 約地段第 1652 號
闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/807A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署(下稱「漁農署」)署長不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，亦有農業基礎設施可供使用，故此申請地點具農業復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 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臨時用途。雖然這宗申請並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農署署長不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展與周邊地區的環境並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。小組委員會就申請地點先前的申請和同一「農業」地帶內同類的申請批給許可。申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件(編號 A/YL-KTS/633)。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 小組委員會備悉，申請地點過去三年並無涉及環境投訴。

101. 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，不得於下午五時至上午九時在申請地點(除通宵動物寄養所外)作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，所有動物會關在密封構築物內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統或吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養動物寄養所內各房間的隔音物料及雙層玻璃窗戶；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)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；
- (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二十二日或之前)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二十二日或之前)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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；

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

102. 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。

[地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生此時暫時離席。]

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-KTS/817 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦上路石湖塘村 173 號第 106 約地段第 365 號 A 分段闢設臨時蔬菜收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/817 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時蔬菜收集站，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(下稱「漁護署」)署長支持這

宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，該用途可服務區內農民，而且就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展與周邊地區並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注。小組委員會先前曾批准同一申請人就申請地點作同一用途的申請。雖然上一次獲批的申請(編號 A/YL-KTS/671)因申請人未能履行有關排水建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人已在目前這宗申請中提交相關建議。因此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

104. 為回應一名委員的提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士表示，有關的通知書已透過掛號方式郵遞給申請人。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年三月二十二日止，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，不得於中午十二時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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。」

106. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/818 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗
錦田第109約地段第452號餘段(部分)
闢設臨時露天祖堂停車場
(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-KTS/818號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。申請用途雖然不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可滿足區內的泊車需求。由於申請地點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「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門技術關注。

小組委員會曾批准同一名申請人就申請地點作同一用途提交的先前申請，申請人已履行上次獲批准申請(編號 A/YL-KTS/689)的所有規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，不得於晚上十時三十分至上午六時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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； 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(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

110. 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]

A/YL-
PH/794

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦第 111 約地段第 208 號(部分)、第 209 號 D 分段、第 209 號 E 分段、第 209 號 F 分段、第 209 號 G 分段(部分)、第 209 號餘段(部分)及第 215 號 B 分段第 2 小分段(部分)闢設臨時公眾私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/794A 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理相關政府部門關注的事項。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。

112. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-
PH/802 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第
111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號(部分)及
第 35 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時可循環
再造物料回收中心(塑膠及膠樽回收中心、膠粒
還原工場連附屬辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/802 號)

113. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/271 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏塢第 92 約
地段第 1543A 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/271 及 272 號)

A/FSS/272 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏塢第 92 約
地段第 1543A 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/271 及 272 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在各申請用地興建屋宇(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 10 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有些保留，因為批准這些申請，會鼓勵更多同類申請。批准同類申請的累積影響所及，會導致該區整體的景觀質素下降，並對景觀資源造成影響。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為兩者皆可予以容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請分別收到五份的公眾意見。一份意見由一名個別人士提交，表示對這宗申請沒有意見；另外四份分別來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這兩宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。再者，亦無出現特殊情況或有力規劃理據支持這兩宗申請。此外，有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付 56 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點的先前申請及同一「綠化地帶」內的同類申請均被小組委員會拒絕。現時這兩宗申請的規劃情況與該等被拒絕申請的情況相若。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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合擬在綠化地帶進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並無出現特殊情況或有力規劃理據支持這兩宗申請；
- (c) 松柏塢的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的景觀質素下降。」

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-SK/246

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 580 號(部分)及第 598 號(部分)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-SK/246 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到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，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。申請用途並無抵觸「工業(丁類)」地帶的規劃意向，與周邊地區亦非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的第 1 類地區內。申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響。除了環保署署長之外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而過去三年環保署署長沒有接獲環境方面的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理有關政府部門的技術關注。小組委員會曾批准涉及申請地點的一宗先前申請，以及在同一「工業(丁類)」地帶的一宗同類申請。上一宗獲批准申請(編號 A/YL-SK/71)的申請人已履行所有規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十二月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/55 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 78 號餘段(部分)、第 79 號(部分)、第 80 號(部分)、第 81 號(部分)、第 83 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號、第 178 號(部分)、第 181 號(部分)、第 182 號、第 183 號、第 186 號、第 188 號、第 193 號、第 194 號 A 分段、第 196 號餘段、第 199 號 A 分段、第 806 號(部分)、第 825 號(部分)、第 826 號、第 827 號(部分)、第 831 號 A 分段(部分)、第 831 號 B 分段(部分)、第 841 號(部分)、第 856 號(部分)、第 858 號餘段(部分)、第 861 號(部分)、第 865 號、第 866 號餘段(部分)、第 867 號、第 868 號餘段(部分)、第 869 號(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)、第 872 號(部分)、第 873 號(部分)、第 889 號(部分)、第 1009 號(部分)、第 1010 號(部分)、第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)及第 1015 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及／或建築物高度限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/55A 號)

121. 秘書報告，申請地點位於古洞北。這宗申請由長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司 Hilder Company Ltd. 提交。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)和莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)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 — 目前與長江公司、康冠偉公司和莫特麥克唐納公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與長江公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與長江公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 在古洞北擁有一個物業。

122. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

123. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料回應多個政府部門的意見。

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

[地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/278 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)作臨時銷售辦公室(地產及傢俬)和傢俬陳列室用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/278 號)

125. 秘書報告，申請地點位於米埔。以下委員已就此議項申報利益：

梁家永先生 — 在米埔擁有一個物業。

126. 由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

127. 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) 為批給作臨時銷售辦公室(地產及傢俬)和傢俬陳列室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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別來自加州豪園業主委員會和一名個別人士。他們反對這宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對為批給作該臨時用途的規劃許可續期三年。政府現時並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地，而申請的用途亦不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；以及申請人所要求的三年許可有效期與上次許可所批給的期限相同。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。申請地點先前曾有 11 宗申請獲小組委員會批准。申請人已履行上次獲批申請(編號 A/YL-MP/249)的所有規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，由二零一九年四月十日至二零二二年四月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的地產銷售辦公室不得於晚上八時三十分至上午九時三十分營業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的傢俬銷售辦公室及傢俬陳列室不得於星期一至六下午六時至上午九時三十分以及於星期日及公眾假期營業；
- (c) 在規劃許可有效期內的所有時間，除私家車外，不得有其他車輛進入申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的所有時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木和灌木，使之保持健康狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年七月十日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年一月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

130. 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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/378 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 104 約地段第 253 號 B 分段餘段(部分)、第 253 號 B 分段第 2 小分段、第 253 號 B 分段第 3 小分段、第 253 號 B 分段第 4 小分段、第 253 號 B 分段第 5 小分段、第 253 號 B 分段第 6 小分段、第 253 號 B 分段第 7 小分段、第 253 號 C 分段及第 254 號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-NTM/378A 號)

131. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/385 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 98 約地段第 113 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車零件商店)，並關設附屬汽車修理工場(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/385 號)

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備處理相關政府部門的關注事宜。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。

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-NTM/386 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 2616 號(部分)作臨時商店及服務行業(物業代理辦公室及運輸辦公室)及附屬停車場和貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 YL-NTM/386 號)

簡介和提問部分

134. 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) 有關臨時商店及服務行業(物業代理辦公室及運輸辦公室)及附屬停車場和貯物用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，民政事務專員亦沒有收到區內的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這項為期三年的臨時用途不表反對。雖然申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無即時發展建議。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。小組委員會曾批准涉及申請地點的三宗先前申請，以及有關「住宅(丁類)」地帶內的一宗同類申請。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年三月二十二日止，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進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只准許長度不超過 7 米的私家車或輕型貨車進出或停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；

- (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二十二日或之前)，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；
- (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二十二日或之前)，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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)，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) 在規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十二月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的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 IV 所載的指引性質的條款。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士、陳冠昌先生及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

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、何婉貞女士、李佳足女士、黃蓉女士和蕭亦豪先生於此時獲邀到席。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/134 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的元朗洪水橋第 125 約地段第 219 號經營臨時商店及服務行業，以及闢設貨倉(五金貨品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/134 號)

簡介和提問部分

138. 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) 擬經營臨時商店及服務行業，以及闢設貨倉(五金貨品)，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，規劃署對這項為期三年的臨時用途不表反對。雖然「商店及服務行業」用途並非完全符合「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的

規劃意向，但擬議發展可提供商店及服務業設施，以配合區內這方面的需求。此外，這部分新發展區的實施計劃仍在制訂當中，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議發展與四周地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點坐落在城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的第 2 類地區內，因此這宗申請符合該指引的要求。申請人已提交相關建議以證明擬議用途不會產生負面影響，以及當局亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。小組委員會已批准七宗位於同一「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 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，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；

- (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二十二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的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 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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
(改裝整幢現有樓高 15 層的工業大廈)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/523D 號)

簡介和提問部分

142. 秘書報告，聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與聯協公司有業務往來。

143. 由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的酒店、辦公室、商店及服務行業用途(改裝整幢現有樓高 15 層的工業大廈)；
- (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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會接獲三份公眾意見書。一名屯門區議員及香港蜆殼有限公司表示反對這宗申請，而一名個別人士則表示對

這宗申請沒有意見。主要的理由載於文件第 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。擬議的發展大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 22D。擬議的發展與周邊的土地用途並非不相協調，而且有助改善現有的環境。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止。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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 就擬議的發展設計並提供停車設施及上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 針對與毗連加油站有關的火警及爆炸危險，提交並落實緩解措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實排污改善措施建議，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。」

147. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/532

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的屯門第56區掃管笏第374約地段第398號餘段、第406號餘段、第407號、第408號餘段、第409號、第410號餘段、第411號餘段、第412號B分段、第412號餘段、第413號、第442號餘段、第443號餘段、第444號、第445號A分段、第445號餘段、第446號A分段、第446號餘段、第447號、第448號、第449號、第450號、第451號、第453號(部分)、第454號、第455號、第456號、第457號、第458號、第459號(部分)、第462號(部分)、第464號餘段、第466號餘段，以及第375約地段第248號餘段、第249號A分段餘段、第249號B分段、第250號餘段、第251號、第253號(部分)、第255號餘段(部分)和毗連的政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/532B號)

148. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司僑宜有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生

— 為梁黃顧公司的股東和董事；目前與新鴻基公司和弘達公司有業

務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和博威公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)的董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

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

150. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月十二日要求延期一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申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

151. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共三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/TM/536

在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門
青山村第 131 約地段第 761 號和毗連政府土地
闢設靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/536 號)

152. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席) 以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員。

153. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生不涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上。

154. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1094 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 215 號 A 分段(部分)、第 219 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 219 號 B 分段、第 221 號(部分)、第 222 號 A 分段餘段(部分)、第 222 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 222 號 B 分段(部分)、第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 C 分段(部分)及第 224 號 D 分段關設臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬小食亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1094 號)

簡介和提問部分

156. 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) 關設臨時康體文娛場所(釣魚場)連附屬小食亭，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對有關申請。主要的理由載於文件第 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。這宗申請主要涉及使用現有魚塘作休閒釣魚場，並不涉及填

塘。就這宗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。擬議發展與周邊地區並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。小組委員會先前曾批准同一申請人就申請地點作同一用途的申請。申請人已就對上這宗獲批准的申請(編號 A/YL-HT/1010)履行所有有時限的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 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，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行填塘或填土；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用廣播系統；
- (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，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有植物；

- (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二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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二十二日或之前)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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

159. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/574 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山盛屋村附近第 123 約地段第 182 號 A 分段餘段、第 182 號 B 分段、第 182 號 C 分段、第 182 號 D 分段餘段及第 182 號餘段(部分)進行填塘，以作准許的四幢屋宇用途(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/574A 號)

160. 小組委員會備悉，修正圖則編輯上錯誤的替代頁(文件的圖 A-1)已在席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

161. 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) 擬進行填塘工程以作准許的四幢屋宇用途(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為擬議的填塘工程無可避免會導致后海灣的濕地區範圍縮小，以及削弱后海灣濕地的功能。批准這宗申請或會立下不良先例，鼓勵他人在濕地緩衝區內進行其他同類發展，進一步降低后海灣地區魚塘／濕地的生態價值。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請可予容忍。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，規劃署不反對這宗申請。擬議的填塘工程是為配合小型屋宇發展，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。有關工程旨在處理小型屋宇發展可能造成的排水影響，不會直接影響濕地保育區內的濕地。漁護署署長不支持這宗申請，但亦察悉地政總署元朗地政處已批准或正處理相關的小型屋宇申請。這宗申請沒有違反城市規劃委員會規劃指引編號 12C。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。此外，在同一「鄉村式發展」地帶內曾有五宗同類申請獲小組委員會批准。關於公眾意見書，上文政府部門的意見及規劃評估亦適用。

162. 一名委員詢問，申請人為了在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇而填塘，他是否須就此填塘工程申請規劃許可。主席澄清，為應付水浸問題，新界西北部分地區的分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶《註釋》訂明，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得進行任何填土／填塘工程，以改作經常准許的用途。

163. 一名委員詢問有關池塘是否已填平。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回答說，申請地點仍是一個有植被覆蓋的池塘。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年三月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；

- (b) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在填塘工程完成後即落實排水建議(包括建議提出的排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如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。」

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

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/582 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
屏山第 123 約地段第 134 號餘段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/582 號)

簡介和提問部分

166. 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) 經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署不反對為期三年的擬議臨時用途。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可在區內提供設施以滿足所需。此外，申請地點現時並不涉及小型屋宇申請或已獲批准的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，但有關地點可獲豁免，無須進行生態影響評估。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術事宜。有五宗同類申請曾獲小組委員會批准。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 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，不得於晚上九時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)，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；

- (c) 就上文(b)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二十二日或之前)，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；
- (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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

169. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/583 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 455 號 A 分段餘段及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/583 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。雖然所申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。有關發展可提供泊車位以滿足泊車需求。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。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。小組委員會先前曾批准一宗在申請地點作相同用途的申請，以及 24 宗涉及同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、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) 必須時刻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、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)

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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/457 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 5288 號(部分)經營臨時食肆(餐廳連附屬露天座位區)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/457 號)

簡介和提問部分

174. 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) 擬經營的臨時食肆(餐廳連附屬露天座位區)；

- (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個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對該宗為期五年的擬議臨時用途申請。雖然所申請的用途非完全符合「住宅(丁類)」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。有關發展可提供飲食設施以滿足相關需求，而且這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠規劃發展，而且擬議發展與四周環境亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理有關政府部門所關注的技術事宜。申請地點先前曾有擬作食肆用途的申請獲小組委員會批准。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

175. 一名委員詢問是否有涉及申請地點的小型屋宇申請。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。

176. 一名委員就公眾意見提出的關注事項提問，蕭亦豪先生回應說，申請地點現時有一幢兩層高的建築物及兩幢一層高的構築物，因此並無「先破壞，後申請」的情況。擬議發展涉及翻新該幢兩層高的現有建築物，用作廚房及餐廳範圍，同時改建該兩幢一層高的構築物，作貯物及洗手間用途。

商議部分

177. 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，不得於晚上十時至早上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所有現有樹木；
- (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二十二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)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，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(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
- (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。」

178. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/947 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1876 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時倉庫及露天存放展覽材料和建築材料連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/947 號)

簡介和提問部分

179. 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) 闢設臨時倉庫及露天存放展覽材料和建築材料連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請用途並無抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上顯示為「道路」的地方，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該處的長遠發展。擬議發展與周邊地區並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所載的第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。小組委員會先前曾批准四宗在申請地點作各種臨時貯物、露天貯物及貨倉用途的申請，以及曾批准 131 宗在該部分「未決定用途」地帶的同類申請。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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，不得於晚上七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的全部現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年六月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年五月三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年九月二十二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

182. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/948 在劃為「住宅(乙類)3」地帶的元朗洪水橋丹桂村路第 124 約的政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/948 號)

簡介和提問部分

183. 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) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，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，而民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／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。雖然申請的

用途不完全符合「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向，但申請地點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「住宅(乙類)3」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊範圍亦非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的技術問題。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 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的任何時間，不得在丹桂村路及大道村路進行與申請用途相關的裝卸活動；
- (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二十二日或之前)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二十二日或之前)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；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/949 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商舖前的政府土地作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位區)」用途的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/949 號)

簡介和提問部分

187. 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) 為批給作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位區)」用途的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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。主要意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍一年。規劃署認為申請用途與「住宅(甲類)」地帶的規劃意向沒有牴觸。擬議發展與周邊地區的用途並非不相協調。現時這宗續期一年的申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有實質改變，而所有規劃許可附帶條件亦已履行。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。當局建議加入相關的規劃許可附帶條件，以應付相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准在申請地點內作相同用途的七宗先前申請。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，由二零一九年五月十二日起至二零二零年五月十一日止，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，不得於晚上十時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (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。」

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

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/950 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路及孖峰嶺路交界第121約地段第1367號、第1372號A分段餘段、第1372號B分段餘段、第1372號餘段、第1373號B分段餘段、第1373號C分段餘段(部分)、第1373號E分段餘段、第1373號F分段餘段、第1839號A分段、第1839號B分段、第1839號C分段、第1839號D分段、第1839號E分段、第1839號餘段、第1937號A分段餘段、第1937號B分段餘段及第1937號餘段和毗連政府土地略為放寬地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/950號)

191. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)和康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)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 | — | 為梁黃顧公司的股東和董事；目前與雅博奧頓公司和康冠偉公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與凱達公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與盧緯綸公司和梁黃顧公司有業務往來；以及 |

余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

192. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

193. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

194. 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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/951 在劃為「未決定用途」地帶的元朗
白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小
分段(部分)闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/951 號)

195. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的關注事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/952 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2361 號(部分)、第 2362 號(部分)、第 2363 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2370 號、第 2371 號、第 2372 號(部分)及第 2374 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放建築機械連附屬場地辦公室」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-TYST/952 號)

簡介和提問部分

197. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生請委員留意，由於政府部門的意見已作修改，一頁替代頁(文件第 7 頁)已呈交席上供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「露天存放建築機械連附屬場地辦公室」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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，申請用途預計會導致重型車輛穿梭往來，以及對環境造成滋擾。由於申請地點北部位於元朗南發展一第一階段的界線內，除非把北部的用途／發展的年期規定只限於二零二一年九月止，否則土木工程拓展署西拓展處處長反對這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書，民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸。申請地點坐落於元朗南建議發展大綱圖上劃為「地區休憩用地」的地方，不論批予規劃許可的有效期為何，當局都會按項目時間表進行收地計劃。因此，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與四周地區並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的第 1 類地區內，該用地被視為適合作露天貯物和港口後勤用途。目前這宗續期三年的申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自從批出先前申請的規劃許可後，規劃情況未見重大改變，而所有規劃許可附帶條件亦已獲遵行。除了土木工程拓展署西拓展處處長和環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而環保署署長在過往三年亦未曾收到環境方面的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門的技術關注。小組委員會已批准了五宗在申請地點作同類露天貯物用途的先前申請，以及 133 宗在這部分「未決定用途」地帶的同類申請。

198. 一名委員問及刪除運輸署署長有關工作時間的意見的原因。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，這項

改動是由運輸署署長提議的，理由可能是過往三年當局未曾收到有關申請地點環境方面的投訴。

商議部分

199. 委員留意到，申請地點或會在臨時規劃許可屆滿前隨時受收回土地影響，以便落實元朗南項目。為提醒申請人留意此事，已加入一個指引性質的條款。

200. 委員認為，基於環境方面的理由，區內的已批同類申請均已加上有關工作時間限制的規劃許可附帶條件，因此這個條件應予保留。

201. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年四月二十三日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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、保養、清洗或任何其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有界線圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護養申請地點的現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 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)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)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年一月二十三日或之前)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。」

202. 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 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/251 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗元朗炮仗坊 8 號闢設辦公室，以及經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/251A 號)

203. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理相關政府部門的關注事項。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，包括經修訂的交通影響評估及內部運輸設施安排的理據，以回應政府部門的意見。

204. 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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/254

擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的元朗馬田壘第 120 約第 1846 號餘段(部分)和毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/254 號)

205. 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。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

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

207. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年三月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

208. 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 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/255 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗凹頭第 116 約地段第 305 號餘段(部分)、第 307 號(部分)、第 308 號、第 309 號、第 310 號(部分)、第 311 號(部分)、第 312 號餘段、第 313 號餘段、第 316 號餘段、第 1220 號餘段(部分)、第 1223 號(部分)、第 1224 號餘段(部分)及第 1225 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/255 號)

209. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理相關政府部門的關注事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

210. 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／屯門及元朗西陳栢熙先生、何婉貞女士、李佳足女士、黃蓉女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 55

其他事項

211. 一名委員認為，提交文件及技術報告硬複本並不環保，詢問有否減少提交印文本的行政措施。主席回應說，申請須知中已呼籲申請人避免提交大量報告，並以電子方式提交資料。倘有機會，可以進一步宣傳這訊息。

212. 餘無別事，會議於下午六時結束。