

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年四月十二日下午二時三十分舉行的
第 624 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
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

張孝威先生

副主席

雷賢達先生

張國傑先生

廖凌康先生

郭烈東先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
薛慶裕先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年三月二十二日
第 623 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三月二十二日
第 623 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/1 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚第 41 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-STK/1 號)

3. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃作「其他指定用途」註明「靈灰安置所」用途。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是為申請人擔任顧問的一家公司。下列委員就此議項申報利益：

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；目前
與景藝公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及副主席因事未能出席會議。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/6 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，以修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》元朗錦田南錦匯路第 106 約地段第 2160 號餘段及第 547 號餘段(部分)和毗連政府土地所在的「綜合發展區」地帶的註釋(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/6 號)

7. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司明崇發展有限公司提交。莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司、莫特公司及弘達公司有業務往來； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心過往曾接受恒基公司執行董事的捐獻； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司、香港中華煤氣有限公司(恒基公司的附屬公司)及莫特公司有業務往來； |

- 候智恒博士 — 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；以及
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生和廖凌康先生因事未能出席會議，袁家達先生和候智恒博士則仍未到席。鑑於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論。由於李國祥醫生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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 5

第 12 A 條申請

[公開會議]

Y/TM/22 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，以修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地所在的「政府、機構或社區(1)」地帶的註釋(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/22 號)

11. 秘書報告，申請地點位於屯門。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一家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個樓宇單位。

12. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵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。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三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，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。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王承德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/49 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣泊濤灣第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇和進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/49B 號)

15. 秘書報告，這宗申請的地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

16. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及雷賢達先生因事未能出席會議。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的平面圖、行車線分析和合成照片)，以回應政府部門的意見。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/31 擬在劃為「綠化地帶」地帶的
清水灣西貢下洋第 233 約地段第 264 號及
毗鄰政府土地興建屋宇和進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/31 號)

19. 秘書報告，這宗申請的地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

20. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及雷賢達先生因事未能出席會議。

21. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

22. 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。

[袁家達先生及侯智恒博士此時到席。]

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-TLS/55 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹第 253 約地段第 586 號(部分)、第 587 號(部分)、第 588 號(部分)、第 589 號、第 590 號、第 591 號(部分)、第 592 號(部分)及第 593 號(部分)和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)，以及進行挖土工程(1.5 米至 12 米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/55 號)

簡介和提問部分

23. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。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：

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來；
以及

侯智恒博士 — 目前與渠務署合作進行合約研究項目

24. 小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。

[侯智恒博士於此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)，以及進行挖土工程(1.5 米至 12 米深)；
- (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三份公眾意見。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園及個別人士，就這宗申請提出關注或表示反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展是一項必需的設施，用於收集和輸送區內的污水，以便將污水處理和排放。經過一輪物色，申請地點是唯一一幅適合闢設擬議污水泵房的空置土地，因為申請地點位於較低處，並且獲得村代表支持。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有意見，並表示只要採取緩解措施，預計擬議發展不會造成嚴重的視覺影響。擬議發展大致符合城市規劃委員會指引編號 10。擬議發展預計不會對周邊地區的交通、排水、供水和環境造成負面影響。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

26. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生回應一名委員的提問時說，據申請人表示，申請地點位於較低處，可利用引力收集污水。

商議部分

27. 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四月十二日止；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。

28. 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。

[侯智恒博士於此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/56 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢嘉澍路 8 號第 253 約地段第 1109 號餘段(部分)的上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅重建發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/56 號)

29. 秘書報告，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一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與弘達公司有業務往來。

30. 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。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

32. 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／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、大埔及北區劉振謙先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/121 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢北西澳村第 167 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/121 號)

簡介和提問部分

33. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電控股公司」)的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 一 其公司目前與中電公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；
- 吳芷茵博士 — 為中電控股公司中電科技研究院的總監

34. 小組委員會備悉，張國傑先生和廖凌康先生因事未能出席會議。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她應就此議項暫時離席。

[吳芷茵博士於此時暫時離席。]

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)；
- (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；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。擬議發展大致符合城市規劃委員會指引編號 10。有關發展無須砍伐樹木。擬闢設的電力組合式變電站是一項必需的公用事業設施，用以向附近一帶的現有鄉村和日後的發展項目提供足夠和可靠的電力供應。擬闢設的電力組合式變電站不會對周邊地區的排水、環境和交通造成負面影響，預計亦不會對視覺和景觀造成負面影響。闢設電力組合式變電站的建議獲得西澳村的村代表支持，城規會沒有收到公眾意見。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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四月十二日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

「 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[吳芷茵博士於此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/969 擬在劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的沙田馬場彭福公園西北部份
闢設康體文娛場所(馬匹體驗中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/969 號)

39. 秘書報告，這宗申請由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)提交，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、劉榮廣伍振民建築師有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 — 為賽馬會遴選會員；

符展成先生 — 為賽馬會普通會員，以及目前與領賢公

司和弘達公司有業務往來；

- 袁家達先生 — 為賽馬會全費會員，以及為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受賽馬會的資助；
- 張國傑先生 — 為賽馬會全費會員，以及其公司目前與賽馬會有業務往來；
- 侯智恒博士 — 正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；
- 廖凌康先生 — 為賽馬會普通會員，以及過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來；
- 雷賢達先生]
- 簡兆麟先生] 為賽馬會普通會員；以及
- 伍穎梅女士]
- 郭烈東先生 — 他的一些項目由賽馬會慈善信託基金贊助。

40. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生、廖凌康先生、雷賢達先生和郭烈東先生因事未能出席會議，伍穎梅女士則仍未到席。鑑於李國祥醫生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但須避免參與討論。根據城市規劃委員會的「辦事程序與方法」，倘若委員或其配偶只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成直接利益衝突。小組委員會同意，符展成先生、袁家達先生和簡兆麟先生可留在席上。由於侯智恒博士所涉利益屬間接性質，小組委員會亦同意他可留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/683 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1029 號餘段
闢設臨時犬隻訓練中心及動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/683A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時犬隻訓練中心及動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 III。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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)基於申請地點靠近附近的村屋，亦不支持這宗申請。此外，沒有足夠資料證明擬議發展不會對附近的易受影響用途造成環境影響／滋擾。運輸署署長不支持

這宗申請，因為申請人未能妥善回應有關泊車位、交通安排、行人安全管理，以及車輛進出申請地點的迴轉空間等方面的問題。民政事務總署北區民政事務專員表示，有關選區的現任北區區議員兼龍躍頭原居民代表及龍躍頭居民代表對這宗申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席則基於文件第 8.1.12 段所載的理由反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而粉嶺區鄉事委員會主席及一名龍躍頭村民則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，環保署署長及運輸署署長對這宗申請有負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。對上作相同用途及由同一申請人提交的規劃申請(編號 A/NE-LYT/668)於二零一八年七月二十日被小組委員會拒絕。自該宗申請被拒絕以來，該區的規劃情況並無重大改變。至於區內人士的反對意見及負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「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理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及交通造成不良影響。」

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/687 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 1 小分段及第 1846 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/687 及 688 號)

A/NE-LYT/688 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 2 小分段、第 1846 號 D 分段及第 1850 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/687 及 688 號)

46. 小組委員會備悉，這兩宗興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇的第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢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 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，因為申請地點具有復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，可予容忍。民政事務總署北區民政事務專員轉達，簡頭村的原居民代表及居民代表均支持這兩宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則沒有意見。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，城市規劃委員會就申請編號 A/NE-LYT/687 收到兩份公眾意見書，並就申請編號 A/NE-LYT/688 收到一份意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見。一名個別人士表示反對申請編號 A/NE-LYT/687，主要理由是申請地點復耕潛力高；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。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但擬議發展與周邊的鄉郊格局並非不相協調。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」方面，各幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然在「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付 68 宗尚未處理的小型屋宇申請，但有關地點先前曾有一宗申請獲得批准，而且有關的小型屋宇批建申請已進入審批後期。現時這兩宗申請的規劃情況，與申請地點附近三宗在二零一八年獲得批准的同類申請(即申請編號 A/NE-TKL/679 至 681)的規劃情況相若。這兩宗申請或可獲從寬考慮。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。

[梁家永先生此時暫時離席。]

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應一名委員的提問時表示，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於50%坐落在認可鄉村的「鄉村範圍」內，申請或可獲從寬考慮。一般而言，小組委員會在考慮個別申請時，亦會考慮是否有足夠土地、申請地點的環境、先前申請和同類申請及政府部門的意見等其他方面情況。

商議部分

49. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二三年四月十二日止。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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

50. 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/NE-TKLN/14 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 777 號(部分)及第 969 號(部分)填塘，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/14A 號)

51. 秘書報告，聯興創建工程有限公司(下稱「聯興公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與聯興公司有業務往來。

52. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生則因事未能出席會議。

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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。

54. 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，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/18 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 389 號餘段、第 395 號 A 分段、第 395 號餘段、第 396 號 A 分段、第 396 號餘段及第 398 號餘段和毗連政府土地闢設臨時停車場(只限旅遊巴及學校巴士)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/18 號)

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/19 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路
第 78 約地段第 1527 號 A 分段經營
臨時商店及服務行業(零售商店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/19 號)

簡介和提問部分

57. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(零售商店)，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。運輸署署長反對這宗申請，因為申請人未能證明有關發展不會對交通造成不良影響。申請人沒有提供資料，說明建議的車輛通道、交通流量、闢設擬議泊車位的理據、交通安排、行人設施，以及車輛在申請地點內迴轉的安排。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為預期有關發展會對現有的景觀資源造成重大的不良影響，而且無法確定有關發展可能會對野生生物的生境及現有水道造成的影響。此外，擬鋪築的永久硬地面與周圍的環境並不協調。倘這宗申請獲得批准，或會鼓勵更多同類的用途在區內進行，導致鄉郊景觀質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，擬議用途會導致濕地減少，從自然保育的角度而言並不理想。民政事務總署北區民政事務專員表示，有關選區的現任北區區議員支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，一名竹園村村民及一名個別人士則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長反對這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長則就這宗申請提出負面意見。現在這宗申請的規劃情況與城規會在二零一八年四月十三日經覆核後批准的一宗同類申請的情況不同。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的詢問，表示申請地點現時經一條臨時施工通路連接蓮麻坑

路。根據土木工程拓展署的意見，在香園圍公路及相關工程完工後，該施工通路便會封閉。申請地點西面橋底的地方會闢為種植區，香園圍公路將不會有車輛通道通往申請地點。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請的擬議臨時用途不符合打鼓嶺北地區「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。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) 申請人未能在申請書中證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SLT/2 擬在劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的大埔沙羅洞第 31 約多個地段闢設自然保育區(包括人工沼澤及生態池塘)，並進行相關的填土／挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SLT/2 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三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，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。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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／沙田、大埔及北區劉振謙先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席。]

[梁家永先生此時返回會議席上。]

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-SK/250 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號闢設臨時「營地作禪修用途」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-SK/250 號)

簡介和提問部分

62. 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) 為闢設臨時「營地作禪修用途」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分別由雷公田村村代表及八鄉鄉事委員會委員提交的兩份公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。由於申請用途不涉及建築物／構築物或地盤平整工程，批給為期三年的臨時規劃許可，不會影響「自然保育區」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊主要具鄉郊特色及茂密林地的環境並非不協調。預料對周邊地區的環境沒有重大影響，過去三年亦沒有關於環境方面的投訴。為規劃許可續期，符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，預料不會有負面規劃影響，相關政府部門不表反對，上次規劃許可的附加條件亦已予以履行。建議就這宗申請加入相關規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。申請地點曾涉及六宗作相同用途並獲批准的申請，規劃情況亦無重大改變。批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回答一些委員提問時說，申請人沒有提供有關禪修人士服飾的資料，而禪修人士的服飾是公眾意見所提的關注之一。申請地點內會有一些混凝土固定附着物和木板，申請人須負責該處的一般維修保養工作。除了要向地政總署申請短期豁免書外，其他相關政府部門沒有就擬議用途提出其他牌照要求。

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，批准這宗續期申請。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起至二零二二年四月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／建築固定附着物或構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得以任何方式干擾、砍伐申請地點內的樹木，或為申請地點內的樹木截頂；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點作露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或存放化學物品，包括肥料及殺蟲劑；
- (e) 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、手提揚聲器或任何形式的揚聲系統；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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)、(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；
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

65. 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 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/251 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1640 號 A 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(五金零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/251 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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/YL-KTN/645 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 1117 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-KTN/645 號)

簡介和提問部分

68. 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) 擬關設的臨時動物寄養所，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」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩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 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區的用途並非不協調。雖然申請地點附近有易受影響的用途(住宅構築物／民居)，但環境保護署署長考慮到申請人為盡量減少滋擾而提出的措施後，對這宗申請沒有負面意見。過去三年申請地點並無涉及環境的投訴。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關注和技術要求，並盡量減少可能造成的環境滋擾問題。小組委員會曾批准同一「農業」地帶內的可類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定

大致上一致。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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，至二零二二年四月十二日止，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，除通宵寄養動物外，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，於下午六時至上午九時期間，所有動物必須時刻關在申請地點內的密閉動物寄養所內；
- (c) 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或吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)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(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)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)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

71. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/647 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/647 號)

72. 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」)旗下的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)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、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司、博威公司和安誠公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往曾與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來； |

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

73. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生和廖凌康先生因事未能出席會議，伍穎梅女士則尚未到席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月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。這是申請人首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。

[伍穎梅女士於此時到席。]

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/803 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1831 號餘段、第 1832 號餘段(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1871 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1874 號餘段及第 1875 號餘段(部分)臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/803 號)

簡介和提問部分

76. 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) 臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面及通往申請地點的通道沿路有易受影響的用途(民居／住宅構築物)，預計會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，而就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊地區並非不協調，預料不會對現有景觀造成重大影響。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的「第 3 類地區」，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為當局先前曾就相同用途批給規劃許可，而且除環保署署長外，相關的政府部門並沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有收到涉及申請地點環境方面的投訴。為處理可能造成的環境滋擾及回應其他政府部門技術方面的要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年四月十二日止，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《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，必須時刻護理申請地點現有的所有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)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；
- (i) 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二十四日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)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；
- (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(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；

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

79. 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-PH/804 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 872 號、第 873 號、第 875 號、
第 876 號、第 877 號、第 878 號、第 880 號、
第 881 號、第 882 號、第 883 號、第 884 號、
第 885 號、第 886 號、第 887 號、第 888 號、
第 889 號、第 890 號、第 891 號(部分)、
第 892 號(部分)、第 893 號(部分)、
第 3049 號及第 3050 號和毗連政府土地
經營臨時批發行業(食品)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/804 號)

簡介和提問部分

80. 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) 擬經營臨時批發行業(食品)，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議用途會導致重型車輛川流不息，以及在申請地點附近有易受影響用途(住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對以臨時性質批准這宗為期五年的申請。雖然擬議用途並不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但與預定用途並非不相協調，以臨時性質批准這宗申請不會妨礙長遠的規劃意向。至於重型車輛車流一事，由粉錦公路通往申請地點的車輛通道會經過「露天貯物」地帶，而不會經過在申請地點南面的民居／住宅構築物。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對可能產生環境滋擾的關注和政府部門的技術要求。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年四月十二日止，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) 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(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)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；
- (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)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
- (h) 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)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

83. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 76 號 G 分段(部分)及第 76 號 H 分段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及旅遊巴士)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/276A 號)

84. 秘書報告，這宗申請的地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。

85. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三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，以回應公眾意見及進行交通調查。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的布局設計圖及園境設計圖)，以回應政府部門及公眾的意見。

87. 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，而小組委員會已給其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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/267 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍小商新村第 115 約地段第 693 號餘段、第 694 號餘段、第 698 號 B 分段、第 1272 號餘段及第 1283 號和毗連政府土地(包括前小商新村公立學校部分範圍)關設私立中學及住宿機構(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/267A 號)

88. 秘書報告，莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)和巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬公司」)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 — 目前與莫特公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與莫特公司有業務往來；以及
- 胡潔貞女士 (秘書) — 其配偶為巴馬公司的集團董事。

89. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而張國傑先生則因事未能出席會議。由於符展成先生沒有參與這宗申請，而秘書胡潔貞女士涉及的利益輕微，因此小組委員會同意他們可留在席上。

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月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(包括經修訂的技術評估和建築圖則)，以回應政府部門和公眾的意見。

91. 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，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27 及 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/372 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 1217 號 A 分段餘段及
第 1217 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/372B 號)

A/YL-NTM/377 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 2572 號餘段、第 2573 號及
第 2578 號和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/377A 號)

92. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇的第 16 條申請性質相似，而且申請地點位置接近，都是位於同一「住宅(丁類)」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌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；
- (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，城市規劃委員會收到 93 份分別來自一名元朗區議員及個別人士的公眾意見，表示反對申請編號 A/YL-NTM/372。至於申請編號 A/YL-NTM/377，城市規劃委員會則收到 65 份分別來自一名元朗區議員及個別人士的公眾意見，表示反對該項申請。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。擬議的屋宇發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且建議的發展參數符合分區計劃大綱圖所訂明的發展限制。擬議的低矮發展與周邊環境並非不相協調。批准有關的屋宇發展可加快淘汰申請地點附近不符合規劃和不適當的鄉郊工業相關用途，並有助達致「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。預計擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境、排污、排水和基礎設施方面造成負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門的技術要求。在一九九九年至二零零零年期間，同一「住宅(丁類)」地帶內有兩宗同類申請曾遭小組委員會／城市規劃委員會拒絕，但該兩宗被拒絕的申請涉及放寬地積比率限制，與現時這兩宗申請的規劃情況有所不同。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。

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的提問時表示，該「住宅(丁類)」地帶內未曾有獲批准的申請。

商議部分

95. 主席扼要解釋「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。「住宅(丁類)」地帶一般涵蓋有基礎設施限制的地區。雖然有市民對排污安排表示關注，但考慮到擬議發展的規模和性質，環境保護署署長認為化糞池和滲水系統是可以接受的。

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二三年四月十二日止。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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

申請編號 A/YL-NTM/372

- 「(a) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及作出泊車安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實車輛進出通道的建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，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。」

申請編號 A/YL-NTM/377

- 「(a) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及作出泊車安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實車輛進出通道的建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水建議(包括保留和保護位於申請地點內的公共排水系統部分)，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，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，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。」

97. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/387 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 396 號 A 分段餘段(部分)、第 433 號(部分)、第 434 號(部分)、第 435 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號(部分)及第 444 號和毗連政府土地闢設臨時汽車維修工場及附屬拆車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/387 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時汽車維修工場及附屬拆車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不反對就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可。申請用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而且與四周的土地用途亦非不相協調。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門的技術要求，以及減少任何可能出現的環境滋擾。申請地點先前曾有兩宗擬作相同用途的申請獲批准，而在同一「露天貯物」地帶內曾有同類申請獲批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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，至二零二二年四月十二日止，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) 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，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的任何時間，在申請地點只可使用手工具拆車，不得使用拆車機或壓實機；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合規劃署渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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；

- (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(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
- (l) 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)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。」

101. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/538 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、第 331 號 B 分段餘段(部分)、第 332 號 B 分段餘段、第 333 號 B 分段餘段(部分)、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號(部分)及第 361 號 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時零售商店(貨櫃拖頭、中型貨車、汽車零件和建築材料)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/538 號)

簡介和提問部分

102. 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) 經營臨時零售商店(貨櫃拖頭、中型貨車、汽車零件和建築材料)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請用途會帶來重型車輛交通，而申請地點附近有易受影響的用途(民居)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請地點坐落於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 2 類地區內。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為當局先前已就同類用途批予規劃許可，而除了環保署署長外，相關政府部門沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。為處理該臨時用途可能對環境造成滋擾的關注及其他相關政府部門所提出的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。小組委員會先前曾批准六宗在申請地點作同類用途的申請及幾宗涉及同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，至二零二二年四月十二日止，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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (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，使之保持良好狀況；
- (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排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年一月十二日或之前)，設置車輛進出口通道，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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)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
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

105. 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 31 及 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/540 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 196 號(部分)和
毗連政府土地關設臨時公眾停車場
(私家車及 5.5 噸以下的輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/540 號)

A/YL-ST/541 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 145 號(部分)、
第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、
第 155 號(部分)、第 156 號及第 157 號(部分)
關設臨時公眾停車場(私家車及 5.5 噸以下的
輕型貨車)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-ST/541 號)

106. 小組委員會備悉，這兩宗第 16 條申請性質相似，涉及關設為期三年的擬議臨時公眾停車場(私家車及 5.5 噸以下的輕型貨車)；而且申請地點互為毗連，都是位於同一「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮。

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌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) 分別擬在兩個申請地點關設臨時公眾停車場(私家車及 5.5 噸以下的輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，城市規劃委員會沒有收到就申請編號 A/YL-ST/540 所提出的公眾意見；但收到一份對申請編號 A/YL-ST/541 提出關注的公眾意見書。關於申請編號 A/YL-ST/541 的主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗為期三年的臨時規劃許可申請。當局沒有接獲／正在處理涉及申請地點的小型屋宇申請。就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區的鄉郊特色並非不協調，並預料不會對周邊地區的環境、交通及基礎設施造成負面影響，而過去三年申請地點並無涉及環境的投訴。為緩解申請用途可能造成的影響，建議施加相關的規劃許可附帶條件。申請編號 A/YL-ST/541 亦擬議用作服務往來中國內地的旅客，這宗申請也符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點鄰近新田的跨境巴士總站和落馬洲管制站，故可滿足跨境旅客的部分泊車需求。申請地點涉及五宗獲批准作同類泊車用途的先前申請，而且小組委員會曾批准同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准目前這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於對申請編號 A/YL-ST/541 提出關注的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應主席的查詢時表示，由於先前的申請人沒有履行關於闢設邊界圍欄的規劃許可附帶條件，先前獲批准的申請（編號 A/YL-ST/481）已被撤銷。至於目前這宗申請，則未有提供有關設置邊界圍欄的詳細資料。

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，批准這兩宗申請。這

兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年四月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛進入申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及 5.5 噸以下的輕型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車及 5.5 噸以下的輕型貨車可進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)及(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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

110. 小組委員會亦同意告知各申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款(適用於申請編號 A/YL-ST/540)，以及文件附錄 V 所載的指引性質的條款(適用於申請編號 A/YL-ST/541)。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員吳育民先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/101 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)闢設臨時燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/101 號)

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/537 在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第 131 約地段第 501 號及第 533 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/537 號)

113. 秘書報告，這宗申請是關於靈灰安置所用途，申請地點位於屯門。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是為申請人擔任顧問的一家公司。下列委員就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員，目前與弘達公司有業務往來；
以及

吳芷茵博士 — 與配偶共同擁有一個屯門單位。

114. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及副主席因事未能出席會議。由於符展成先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵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以留在席上。

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

116. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1092 擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山
深灣路第 128 約地段第 384 號餘段
闢設臨時貨倉存放電子零件(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1092B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放電子零件(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為在未獲批給規劃許可的情況下，景觀特色和資源已受到負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，或會助長其他同類申請在取得規劃許可前便清理和平整地盤。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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公眾意見，分別來自香港觀鳥會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。他們均反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。由於該「農業」地帶內從未有作貨倉用途的申請獲小組委員會批准，拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合該「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致「農業」地帶整體的環境質素下降。」

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-LFS/336 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2227 號(部分)臨時露天存放建築材料、鋁管／鋁架、升降台及小型機械，並闢設附屬工場及兩個上落貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/336 號)

簡介和提問部分

120. 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) 臨時露天存放建築材料、鋁管／鋁架、升降台及小型機械，並闢設附屬工場及兩個上落貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的落實發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。申請用途與該區周邊的土地用途並非不相協調。申請地點坐落於城市規劃委員會規劃指引編號

13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區內。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，當局先前曾就該申請地點批給規劃許可，而除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以期把可能對周邊發展造成的環境影響和滋擾減至最少，以及回應相關政府部門所提出的技術問題。當局先前曾就申請地點批准七宗涉及同類用途的申請，亦曾批准涉及在同一「康樂」地帶的其他同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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，至二零二二年四月十二日止，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，不得於晚上八時三十分至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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油漆及噴漆活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛（包括貨櫃車拖頭／拖架）進出或停泊／存放申請地點；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點現有的圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)，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；
- (i) 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；
- (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二十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)落實消防裝置建議，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(即在二零二零年一月十二日或之前)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(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

123. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/448 在劃為「農業」地帶的元朗楊家村第 117 約地段第 1040 號 A 分段餘段及第 1040 號 A 分段第 1 小分段 A 分段臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料和雜物，以及作農業用途，並進行相關填土工程(約 0.2 米)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/448A 號)

124. 小組委員會備悉，用以修訂文件第 10.1.2(b)段的一頁替代頁(文件第 6 頁)旨在澄清有關部門的意見，該替代頁已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

125. 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) 臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料和雜物，以及作農業用途，並進行相關填土工程(約 0.2 米)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與現有景觀特色並非完全協調。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他同類申請

在取得規劃許可前平整和填平申請地點。累積影響所及，會破壞「農業」地帶的完整性及導致該區的整體鄉郊環境質素下降。其他相關政府部門不反對這宗申請或沒有負面意見；

- (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表示反對的公眾意見，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。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。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點坐落於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 3 類地區。有關發展不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前作同類用途的申請沒有獲批給規劃許可，而政府部門對這宗申請有負面意見。同一「農業」地帶內曾有兩宗作露天貯物或貨倉的同類申請被小組委員會拒絕／經城市規劃委員會覆核後駁回。批准現時這宗申請，會立下不良先例。累積影響所及，會令區內的整體鄉郊環境及景觀質素下降。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。

126. 一名委員作出提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，申請地點涉及就違例發展作出的規劃管制行動。當局已向相關各方發出強制執行通知書及回復原狀通知書。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚

塘，以便作農業用途，並且要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展與主要是荒地及常耕農地的周邊地區不相協調；
- (c) 有關發展不符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點不曾獲批給規劃許可，而相關政府部門亦對這宗申請有負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/450 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 119 約地段第 1958 號(部分)、第 1959 號(部分)及第 1960 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物零售商店)，並闢設植物苗圃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/450A 號)

128. 小組委員會備悉，闡明文件第 9.1.2(a)段所載政府部門意見的一頁替代頁(文件第 6 頁)已在會議前發送給各委員。

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) 擬經營臨時商店及服務行業(植物零售商店)及闢設植物苗圃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與周邊環境並非完全協調。批准這宗申請很可能會立下不良先例，鼓勵其他同類申請在取得規劃許可之前清理申請地點。累積影響所及，會令整體鄉郊景觀特色的質素下降。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世界自然基金會香港分會提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。況且，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。擬議發展與周邊一帶饒富鄉郊特色的用途並非不相協調。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，已諮詢的其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但申請人已承諾把整個申請地點已鋪築的地面移除，以作現時建議的植物苗圃用途。為了盡量減少可能對周邊地區造成的滋擾，或處理公眾關注的問題及回應相關政府部門的技術要求，建議在規劃許可加入回應相關的附帶條件。至於負面的公眾

意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零二二年四月十二日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點設置的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)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)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) 如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。」

132. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/459 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村
第 118 約地段第 1969 號及第 2101 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/459 號)

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/460 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗紅棗田村大棠路 169B 號第 118 約地段第 24 號餘段(部分)、第 26 號餘段(部分)及第 28 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「狗酒店」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/460 號)

簡介和提問部分

135. 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「狗酒店」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可再容忍三年。雖然有關建議不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議的狗酒店可應付區內此等需要。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地區的長遠發展。現在這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前的申請獲批准以來，規劃情況並沒有重大改變；申請人已履行所有規劃許可附帶條件，以及所要求批給的許可有效期合理。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。為盡量減少可能造成的滋擾，建議施加相關的規劃許可附帶條件。申請地點先前曾有三宗作相同／同類用途的申請獲批給規劃許可，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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，由二零一九年四月二十三日至二零二二年四月二十二日，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，訪客不得於星期一至五下午六時三十分至上午八時四十五分、星期六下午六時三十分至上午九時和星期日及公眾假期晚上七至上午九時三十分到訪申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須於下午六時三十分至上午九時把狗隻蓄養在申請地點的圍封寄養設施內；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現時安裝在寄養設施上的雙層玻璃窗；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊／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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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；
- (h) 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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年一月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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。」

138. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/953 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 349 號餘段、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 353 號 A 分段餘段(部分)、第 353 號 B 分段(部分)、第 361 號餘段及第 362 號餘段臨時露天存放建築材料、設備及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/953 號)

簡介和提問部分

139. 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) 臨時露天存放建築材料、設備及機械，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為通往申請地點的小徑沿路有易受影響的用途(住用民居／構築物)，申請用途預料會帶來重型車輛的交通量，亦會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有抵觸，而就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與四周的用途並非不相協調，這宗

申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬於該指引所指的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。至於相關政府部門對技術事宜的關注，可藉落實規劃許可附帶條件加以處理。相關政府部門(環保署除外)對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以處理可能造成環境滋擾的關注及相關政府部門的技術要求。申請地點先前曾有六宗涉及露天貯物用途的同類申請獲批准，而位於該「未決定用途」地帶內的這部分地方亦曾有類似用途的申請獲批准。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年四月十二日止，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，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、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，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(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年五月二十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(i)、(j)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/954 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路第 121 約地段第 1201 號餘段經營臨時食肆和臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/954 號)

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年三月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/955 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1064 號(部分)臨時露天存放
建築材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/955 號)

簡介和提問部分

145. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署認為所申請的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抵觸，而就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。擬議發展與四周的用途並非不相協調，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬於該指引所指的第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。至於相關政府部門對技術事宜的關注，可藉落實規劃許可附帶條件加以處理。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以盡

量減少可能造成的環境滋擾及處理其他政府部門的技術要求。申請地點先前曾有一宗涉及同類用途的申請獲批准，而位於該「未決定用途」地帶內的這部分地方亦曾有類似用途的申請獲批准。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 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，至二零二二年四月十二日止，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(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、清洗、修理或工場活動；
- (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 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)，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(即在二零一九年五月二十四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年一月十二日或之前)，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；
- (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)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

148. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/67 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約地段第 793 號和第 127 約地段第 70 號、第 71 號、第 72 號、第 73 號、第 74 號、第 75 號、第 76 號、第 77 號、第 215 號餘段及第 216 號闢設社會福利設施(私營安老院)及住宿機構(長者住屋)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/67B 號)

簡介和提問部分

149. 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) 擬闢設社會福利設施(私營安老院)及住宿機構(長者住屋)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於第 10 段及文件的附件 V。地政總署元朗地政專員備悉，申請人並無擁有申請地點的任何私人地段，亦未取得部分地段個別擁有人的同意／全體同意，當中包括一些由祖堂擁有的地段。申請人須證明可如何推行擬議計劃。此外，申請人建議將申請地點南面部分交還政府，但地政總署元朗地政專員對此做法有保留。至於申請地點北部，食物及衛生局局長表示，擬議發展會令預留作興建醫院的範圍縮小。此外，

申請地點餘下部分的不規則形狀會大大影響日後通往醫院的通道及醫院的規劃效益。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自洪屋村村代表的公眾意見，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，規劃署不支持這宗申請。根據洪水橋及廈村發展大綱圖編號 D/HSK/1，申請地點北部指定作興建醫院（包括分科診療所／專科診療所），而南部則指定作公共道路，以及預留作興建小學及中學。擬議的長者住屋並非完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且可能會為該等政府項目帶來不必要的限制。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。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為未有資料顯示擬議發展長遠不會對該區的政府、機構或社區設施供應帶來負面影響。此外，申請用途與周邊地區的現有土地用途並不協調。申請人未能於申請書內證明有合理機會可推行擬議發展。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。

150. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 由於申請地點現時為混凝土廠房，是否需要進行除污工程；
- (b) 由於申請人並非「現行土地擁有人」，擬議交還土地安排的詳情為何；以及
- (c) 由於申請地點位於私人土地上，而政府日後會收回該等土地作政府工程項目之用，推行擬議發展，與現有混凝土廠房比較，對於洪水橋新發展區的發展所帶來影響是否有所不同。

151. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出以下回應：

- (a) 在展開擬議發展之前，申請人須整理一份土地污染評估報告；
- (b) 申請人尚未取得相關祖堂的同意，但據申請人在建議書所述，一些由祖堂擁有的土地已建議交還政府，因此未能確定擬議發展是否可予推行；以及
- (c) 現時的混凝土廠按短期豁免書運作，但擬議發展是建議作永久發展，或會涉及更繁複的批地安排。預計擬議發展只可在政府收回土地作洪水橋新發展區的發展前短暫經營。

[簡兆麟先生此時離席。]

商議部分

152. 秘書向委員簡介，申請地點為《洪水橋及廈村分區計劃大綱草圖編號 S/HSK/1》(於二零一七年五月二十六日刊憲)由同一申請人提交的一份申述所涉用地。該份申述反對將用地劃為「政府、機構或社區」用地，並建議將用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以進行現時這宗申請的發展。城市規劃委員會已聆聽有關申述，並決定不順應該份申述對分區計劃大綱圖作出修訂，理由是有關用地已預留作興建醫院(包括分科診療所／專科診療所)，為新界西日後的人口提供醫療服務。有關詳情載於文件第 4.3 段。委員備悉此事。

153. 一名委員表示，由於香港的醫療設施嚴重短缺，而申請地點已預留作日後興建醫院之用，故不支持現時這宗申請，因為可能會對落實有關醫院的工程造成影響。

154. 委員備悉，由於申請人並未擁有用地上的任何私人地段，故在與地政總署展開批地安排前，須先集合申請地點內的所有私人地段擁有權。

155. 一名委員認為，除須顧及落實擬議發展的可能性外，亦應考慮擬議計劃的個別情況。考慮到周邊地區(尤其是申請地點以北的地方)主要用作露天貯物用途，該名委員認為擬議安老院舍將與周邊的土地用途不相協調。然而，另一名委員認為相較於現有的混凝土廠房，目前的建議可能有助改善環境。

156. 一名委員指出，由於申請地點已指定作興建醫院，批准作永久用途的申請並不恰當。就此，規劃署於文件第 13.1 段所建議的拒絕理由(a)於此適用。由於拒絕理由(a)已充分闡述小組委員會的主要考慮因素，故委員同意不必加入文件第 13.1 段所載的拒絕理由(b)。

157. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點主要位於「政府、機構或社區」地帶內，並已預留作興建一間已規劃的醫院連分科診療所／專科診療所。擬議發展或會對已規劃的發展造成負面影響，而且現時並無有力的理據支持進行擬議發展。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

有關在洪水橋進行臨時棕地用途的規劃申請資料文件
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/19 號)

158. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介資料文件，包括背景、洪水橋地區棕地用途的發展、自洪水橋及厦村分區計劃大綱圖(下稱「分區計劃大綱圖」)在憲報公布後所審議的臨時棕地用途申請，以及審議棕地用途的現行做法。

159. 簡介完畢，主席請委員表達意見和提問。一些委員提出下列問題：

- (a) 小組委員會審議露天貯物及港口後勤用途的個別規劃申請時，除城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)外，應否考慮目前分區計劃大綱圖所劃設的用途地帶，以及在先前分區計劃大綱圖上具體申請地點過往的規劃情況；
- (b) 自洪水橋及厦村分區計劃大綱圖於二零一七年在憲報公布後，小組委員會批准了 10 宗先前不曾獲批給規劃許可作臨時棕地作業的新申請。不過，長遠規劃的目標是按照目前分區計劃大綱圖的用途地帶把用作棕地用途的地點轉型，有見及此，規劃署對棕地作業數目有所增加的情況有何看法；
- (c) 目前分區計劃大綱圖上預算供棕地作業使用的新地帶大部分在該區西部，當局選擇該處的背後理據為何；以及
- (d) 把現時散布在洪水橋新發展區東部的所有棕地作業，遷至預算供棕地作業使用的新地帶，是否政府的長遠計劃；以及就短期安排而言，若臨時用途與目前用途地帶的規劃意向不相符，應否不予准許，從而鼓勵申請人把臨時用途遷至該些合適的新地帶。

160. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應，要點如下：

- (a) 以獲批准的申請編號 A/HSK/89 為例，雖然申請地點屬規劃指引編號 13E 所訂定的第 4 類地區，但小組委員會仍考慮多項因素，包括土地用途是否相互協調和政府部門的意見，才決定批准該宗申請。規劃指引編號 13E 未能反映目前分區計劃大綱圖上用途地帶內規劃情況的改變，當局現正檢討有關指引；
- (b) 土木工程拓展署正進行有關以多層樓宇容納棕地作業的可行性研究。事實上，目前的分區計劃大綱圖已預留約 80 公頃土地作「工業」用途和多個「其

他指定用途」註明「物流設施」、「港口後勤、貯物及工場用途」和「企業及科技園」用途。在這些用途地帶內，有部分棕地用途屬經常准許用途，有部分則可能必須向城市規劃委員會取得規劃許可。至於個別個案如編號 A/HSK/89 的申請，倘申請地點位於目前分區計劃大綱圖上該些相關的用途地帶範圍外，而且先前不曾獲批給規劃許可，小組委員會已全面評估所有相關考慮因素，才作出決定。日後遇有同類申請，亦可沿用此一方式處理；

- (c) 洪水橋及厦村分區計劃大綱圖是根據政府進行的洪水橋新發展區規劃及工程研究制訂的。該研究建議，由於新發展區西部靠近港深西部公路，可發展為特殊工業用途的就業樞紐。特殊工業所帶來的龐大交通流量可輕易導流進出港深西部公路，無須經過主要位於新發展區其他地方的住宅區；以及
- (d) 儘管該些新用途地帶的規劃意向是要預留地方供棕地作業使用，但究竟把現有棕地作業遷至劃作興建多層樓宇的用地在技術上是否可行，則現正交由土木工程拓展署在有關以多層樓宇容納棕地作業的可行性研究中加以探討。至於按目前的用途地帶並非預算作棕地用途的用地，尤其是新發展區東部的聚落，申請獲得批准大多是因為小組委員會考慮到過往的規劃情況，即該區大致上屬於規劃指引編號 13E 所訂定的第 1 類和第 2 類地區，而且申請地點先前曾獲批給規劃許可。關於土地狀況，新地帶內供棕地作業使用的土地大部分已被佔用，政府必須進行收地，才能落實洪水橋新發展區計劃。雖然當局已把約 24.8 公頃土地劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶以興建多層樓宇，但該些用地亦有部分可用作露天貯物，以應付一些須露天作業而且日後多層樓宇無法容納的工業所需。

161. 主席向委員簡單說明政府的意向，即把握發展新發展區的機會，解決與新界棕地作業有關的問題。政府已公布，洪水橋新發展區第一期發展會於二零二四年完成，可供市民入住該

區。由於土木工程拓展署就有關多層樓宇所作研究仍在進行中，加上政府仍未制訂關於處理現有棕地作業的政策，因此必須在過渡期間採用統一的方式評估規劃申請。

162. 一名委員表示，雖然小組委員會一向有意規範棕地作業，但在處理規劃申請時，應集中從規劃角度審議有關事宜，處理個別行業或特定類別活動的利益並非其職責所在。

163. 基於當局仍在為整個洪水橋新發展區的發展制訂詳細落實時間表，一名委員認為，只要所申請的用途屬臨時性質，便不會窒礙該區的長遠發展，而臨時用途仍可予容忍。小組委員會大可沿用現行做法，審議棕地用途。另一名委員補充表示，棕地作業下一步何去何從理應是個別營運商的商業決定。

164. 一名委員認為，現有棕地作業在應付露天貯物和港口後勤用途的需求上具有經濟價值，因此，應設立漸進過渡期，讓現有的作業模式，轉型至以多層樓宇／工業邨營運的規劃安排下的作業模式。待土木工程拓展署的研究完成後，營運商會取得更多具體資料，屆時可由業界決定未來路向。在這段過渡期內，棕地作業仍然可予容忍。

165. 另一名委員表示，新發展區發展迫在眉睫，實不應鼓勵棕地作業擴散，並認為日後以局限發展的取態處理申請是務實的做法，有助在應付業界的臨時需要和保障該區的長遠規劃之間取得平衡。除繼續因應每宗規劃申請的個別情況作評估外，從較為宏觀的層面(例如有關地點和區內獲批准的個案數目)加以考慮亦十分重要。另一名委員表示同意，並認為收緊管控會有助該區按分區計劃大綱圖所劃設的用途地帶逐步轉型。

166. 一名委員指出，注意到該區正在向較為環保的用途轉型，政府須提供有關的基礎設施，以便在整個轉型過程中提供協助。另一名委員建議，日後對於能改善現時鄉郊環境的申請，可予從寬考慮，但對於會進一步造成環境滋擾的個案，取態則須更為嚴格。一名委員認為，部分作業可能難以採用以多層樓宇容納棕地作業安排下的新作業模式。若政府能清晰表明對這類作業的立場，會有所幫助。

167. 主席總結表示，小組委員會認同臨時棕地作業在應付露天貯物和港口後勤用途的需求上的確具經濟價值。考慮到假如不妥善管控，這類活動會令鄉郊環境質素下降，也會對環境造成滋擾。多年來，小組委員會一直通過規劃申請機制，以施加規劃許可附帶條件的方式監察土地用途。小組委員會同意採用文件第4段所述的做法，處理洪水橋地區的臨時棕地作業。

168. 主席多謝吳育明先生出席簡介會，回答委員的提問。

[李國祥醫生於此時離席。]

議程項目 46

進一步考慮第 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/132A號)

簡介和提問部分

169. 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；

進一步資料

- (c) 二零一九年三月八日，小組委員會考慮這宗申請及申請編號 A/HSK/133，並決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料。就此，規劃署擬備了有關在洪水橋進行臨時棕地用途的規劃申請資料文件(下稱「資料文件」)，供小組委員會在是次會議上考慮(議程項目 45)；
- (d) 規劃署的意見——規劃署維持先前的意見，即根據文件第 3 段所載的評估，這宗申請的臨時用途可予容忍三年。規劃署根據資料文件中為考慮日後在洪水橋進行臨時棕地用途所提出的建議方案，為這宗申請進行進一步評估。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所載的第 4 類地區，亦不涉及任何先前的規劃許可，但這宗申請的規劃情況，與先前獲批准的同類申請(編號 A/HSK/89)相似，相似之處包括兩幅用地互為相連，而其西面較遠處接近劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的地區，該處的一些棕地用途屬第一欄用途。由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中，而且在同一「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶內有數宗毗鄰申請地點的同類申請獲得批准，申請用途與周邊用途並非不相協調。此外，相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見，因此或可從寬考慮這宗申請。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 一名委員備悉這宗申請所涉地點位於現有棕地作業羣內，認為可批准這宗申請。

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，至二零二二年四月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，所有填塘範圍的深度不得超逾 1.2 米；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (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) 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；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年五月二十四日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 47

進一步考慮第 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/133A 號)

簡介和提問部分

174. 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；

進一步資料

- (c) 二零一九年三月八日，小組委員會考慮這宗申請及申請編號 A/HSK/132，並決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料。就此，規劃署擬備了有關在洪水橋進行臨時棕地用途的規劃申請資料文件(下稱「資料文件」)，供小組委員會在是次會議上考慮(議程項目 45)；
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 3 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。規劃署根據資料文件中為考慮日後在洪水橋進行臨時棕地用途所提出的建議方案，為這宗申請進行進一步評估。申請的用途不符合「政府、機構或社區」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。申請的用途屬工業性質，與周邊環境(尤其是鳳降村的村落羣)不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則規劃申請通常會遭否決。申請地點不涉及任何先前的規劃許可，因此沒有有力的理據去支持從寬考慮這宗申請。此外，在頒布規劃指引編號 13E 以來，所涉「政府、機構或社區」地帶內沒有同類申請獲得批准。至於負面的公眾意見，上述規劃考慮因素及評估亦適用。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 委員備悉這宗申請並非位於現有棕地作業羣內，與申請編號 A/HSK/132(議程項目 46)的情況不同。一名委員表示，倘這宗申請獲得批准，會為所涉「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。

177. 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「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。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) 擬議發展與周邊主要是住宅性質的土地用途不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，都會為同一「政府、機構或社區」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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/135 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗厦村第 125 約地段第 80 號(部分)、
第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、
第 91 號(部分)及第 92 號(部分)
臨時露天存放貨櫃及闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/135 號)

簡介和提問部分

178. 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) 臨時露天存放貨櫃及闢設物流中心，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，因為申請地點附近和通道沿路有易受影響的用途，以及預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在擬備中。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請的用途與周邊土地的用途並非不協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會

規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落於第 1 類地區，適宜作露天貯物和港口後勤用途，因此不會造成負面影響，而相關政府部門對技術的關注可通過落實規劃許可附帶條件來處理。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，申請地點過去三年也沒有收到有關環境的投訴。為處理該臨時用途可能對環境造成滋擾的關注和其他政府部門所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。鑑於先前曾有五宗涉及申請地點作同類用途的申請獲得批准，而在同一「住宅(甲類)3」地帶曾有同類申請獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零二二年四月十二日止，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，不得於星期一至星期六晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆件或任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有圍欄；

- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (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(即在二零一九年七月十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年五月二十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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) 如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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

181. 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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/136 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(家居用品)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/136 號)

182. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一九年四月四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其申請。有關信件已於席上呈交委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

183. 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

A/HSK/137 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」的地方的元朗洪水橋第 124 約地段第 1082 號(部分)、第 1083 號(部分)、第 1084 號(部分)、第 1088 號(部分)、第 1109 號(部分)及第 1111 號(部分)經營臨時批發行業連附屬商店及服務行業(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/137 號)

184. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/139 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段 1511 號 B 分段(部分)、第 1512 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1535 號(部分)、第 1536 號(部分)、第 1538 號餘段(部分)及第 1540 號(部分)臨時露天存放可循環再造物料(只限金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/139 號)

簡介和提問部分

185. 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(只限金屬)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通道一帶有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關申請的臨時用途可予容忍三年。擬議露天儲物用途屬「其他指定用途」註明「物流設施」地帶經常准許的用途。雖然申請用途並不符合顯示為「道路」的地方的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍有待敲定。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途，擬議發展不會產生負面影響，而相關政府部門所提出的技術關注，可通過落實規劃許可附帶條件來處理。除了環境保護署署長，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環境保護署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境影響，以及回應其他政府部門的技術關注。鑑於申請地點先前曾有三宗涉及同類用途的申請獲批准，而在同一「其他指定用途」註明「物流設施」地帶亦有同類申請獲批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

187. 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，至二零二二年四月十二日止，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進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的樹木及園景植物；
- (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排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)，提交申請地點排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年五月二十四日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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；

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

188. 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 52 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/140 在劃為「商業(3)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 124 約地段第 597 號餘段(部分)、第 599 號餘段、第 601 號餘段、第 602 號(部分)、第 637 號餘段(部分)、第 638 號餘段、第 639 號餘段、第 648 號餘段、第 649 號餘段、第 650 號、第 651 號、第 652 號(部分)及第 653 號餘段和毗連的政府土地
闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/140 號)

簡介和提問部分

189. 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) 關設臨時貨倉存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自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，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「商業(3)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的發展計劃仍在制訂中，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請地點內有關的構築物在洪水橋及厦村分區計劃大綱圖刊憲前已經存在。申請地點在當時的厦村分區計劃大綱核准圖上劃為「露天貯物」地帶，而「貨倉」用途及「露天貯物」用途均屬「露天貯物」地帶的第一欄用途。在圖則刊憲前構築物內先前的用途並非由申請人所設立，當局或可從優考慮現時這宗申請。申請用途與周邊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。為應付可能出現的環境滋擾和回應政府部門所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。先前一宗在申請地點作同類用途的申請獲批給規劃許可。相同的「商業(3)」地帶和「住宅(甲類)2」地帶內亦有一宗同類申請獲批准。就現時這宗申請批給規劃許可，與小組委員會先前所作的決定一致。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。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 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，至二零二二年四月十二日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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。」

192. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/141 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1457 號餘段(部分)、第 1458 號餘段(部分)、第 1459 號(部分)、第 1460 號(部分)、第 1461 號(部分)、第 1462 號(部分)、第 1463 號(部分)、第 1464 號(部分)、第 1465 號(部分)及 1466 號(部分)經營臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/141 號)

193. 小組委員會備悉，一頁用以更正文件第 13.2 段編輯上的錯誤的替代頁(文件第 12 頁)，已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

194. 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) 擬經營臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請。主要反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。申請用途符合「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向，但不符合「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的規劃意向。由於洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍有待敲定，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 4 類地區內，除非情況特殊，否則申請通常會遭否決。然而，該區的規劃情況已有改變，因為申請地點已改劃用途地帶。申請地點大部分地方現已規劃作發展現代物流設施。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。擬議發展或可獲從寬考慮。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少所提出可能造成的環境滋擾及回應有關政府部門的技術要求。在同一「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶曾有三宗同類申請獲批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。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。

195. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

196. 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，至二零二二年四月十二日止，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，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切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、車輛修理及其他工場活動；
- (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及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點所設置的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年一月十二日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

197. 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 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/142

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地經營臨時批發行業連附屬商店及服務行業(傢俬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/142 號)

198. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一九年四月四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，

要求城規會延期兩個月才就這宗申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。有關信件已於席上呈交委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

199. 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。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員吳育民先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 55

其他事項

200. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。