

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年五月三日下午二時三十分舉行的
第 625 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

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

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
劉志輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年四月十二日第624次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 小組委員會二零一九年四月十二日第 624 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。

屯門及元朗西區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/14

申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》，把位於元朗第 13 區第 120 約多個地段和毗連政府土地的申請地點的部分地方由「住宅(甲類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把部分地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/14B 號)

3. 秘書報告，這宗申請由俊邦發展有限公司、嘉祥發展有限公司及榮寶發展有限公司提交，而這三間公司均是新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)為擔任申請人顧問的公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新世界公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來，以及其公司目前與新世界公司及奧雅納公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 香港大學首席講師和課程策劃總監。新世界公司旗下的 **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；以及
- 余偉業先生 — 現為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾獲一個與新世界公司有關的慈善基金周大福慈善基金的贊助。

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、張國傑先生及余偉業先生尚未到席。由於侯智恒博士所涉利益屬間接性質，而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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與相關政府部門聯絡，並回應他們的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。相關政府部門對這宗申請的視覺、空氣流通、園境和交通影響及換地安排提出關注。申請人表示需要更多時間與相關政府部門聯絡及回應他們的意見。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TKO/5

申請修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》，把位於將軍澳坑口道第 224 約地段第 310 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)2」地帶及「綠化地帶」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TKO/5A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 過往與周余石公司有業務往來；以及

郭烈東先生 — 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及郭烈東先生尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，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四月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，以回應運輸署的進一步意見及其他政府部門的意見。

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/30 擬在劃為「自然保育區」地帶的南丫島模達第 7 約地段第 5 號及第 23 號興建屋宇(重建)、進行填土／挖土工程及美化種植
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/30 號)

11. 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。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司有業務往來。

12. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生尚未到席。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/55 擬在劃為「綠化地帶」的西貢
清水灣檳榔灣第 238 約地段第 123 號(部分)
闢設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/55 號)

15. 秘書報告，申請地點位於清水灣，而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。由於雷賢達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。

17. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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-HC/301 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車)及公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/301A 號)

19. 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，以回應相關政府部門對這宗申請的關注。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，包括一封來自西貢鄉事委員會的支持信。

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/154

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316L 約地段第 2760 號及沿芝麻灣道(貝澳及鹹田)和位於礮石灣近嶼南道的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房、地下污水渠及地下排放管道)，以及為鋪設地下污水渠進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/154 號)

21. 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」)為擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 與渠務署進行合約研究計劃；
以及

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

22. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生尚未到席。由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

23. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年四月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

24. 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。

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、胡耀聰先生、馮天賢先生及陳卓玲女士於此時獲邀出席會議。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/970 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 B1 鋪 C 部分經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/970 號)

25. 秘書報告，中原集團的附屬公司中原測量師行有限公司，為擔任申請人顧問的公司。張國傑先生已就這議項申報利益，因為其公司目前與中原集團有業務往來。小組委員會備悉張國傑先生尚未到席。

簡介和提問部分

26. 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) 經營商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (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，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。如包括有關處所的樓面面積(25.732 平方米)在內，地面一層的合計商用樓面面積為 77.182 平方米，並不超出 460 平方米的准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但必須施加有關提供消防安全措施的規劃許可附帶條件。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，包括消防安全和交通方面的規定。小組委員會先前亦曾批准由同一位申請人提交並作相同用途的申請，而自批出先前的規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而涉及商店及服務行業用途的同類申請亦獲批准。因此，建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及監察該區的工業樓面空間的供求情況。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交和落實消防安全措施，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

29. 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。

[張國傑先生和郭烈東先生於此時到席。]

議程項目10及11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/127 擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段第 1 小分段及第 1124 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/127 號)

A/NE-SSH/128 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢北十四鄉峯下村第 218 約地段第 1109 號 A 分段餘段及第 1124 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬總樓面面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/128 號)

30. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，均位於同一「綜合發展區」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

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬申請地點各自的總樓面面積限制；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 VI。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五份來自峯下村村公所和四名個別人士的公眾意見，對這兩宗申請提出關注或表示反對。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於峯下的「鄉村範圍」內，但有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地足以應付日後全部的小型屋宇需求及尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。這兩宗申請的地點分別涉及由不同申請人提交並已獲批的先前申請(編號 A/NE-SSH/96 及 97)，而兩項規劃許可均於二零一九年四月十一日失效。申請人於二零一七年四月，即在小組委員會批給先前的規劃許可後購入這兩宗申請涉及的地點，而當時小型屋宇的申請仍在處理中。這兩宗申請的情況並非特殊，不值得從寬考慮，而申請地點與附近獲批准的同類申請的規劃情況亦不同。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。

[符展成先生在簡介進行期間到席。]

32. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由均是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為峯下的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (b) 峯下的「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，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/689 在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 1578 號(部分)、第 1584 號 I 分段至第 1584 號 Q 分段、第 1584 號 R 分段(部分)、第 1584 號 S 分段及第 1584 號餘段(部分)關設臨時停車場(私家車及電單車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/689 號)

簡介和提問部分

34. 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) 關設的臨時停車場(私家車及電單車)，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。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，以及申請地點附近有活躍的農業活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。據民政事務

總署北區民政事務專員所轉達，當區的北區區議員兼龍躍頭原居民代表和龍躍頭另一名原居民代表表示支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會副主席則基於文件第 9.1.9 段所載的理由反對這宗申請。龍躍頭其餘的原居民代表及居民代表對這宗申請沒有意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見書。當中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請；一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見；其餘六份公眾意見書分別由粉嶺區鄉事委員會副主席、香港觀鳥會及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但由於有關用途屬臨時性質及規模細小，就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周圍的用途並非不相協調。規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准同一「農業」地帶內作臨時停車場用途的同類申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦適用。

[余偉業先生在簡介進行期間到席。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有私家車和電單車以外的車輛在申請地點停泊或進出申請地點；
- (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／入油、修理汽車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄和已鋪築的地面；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，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(即在二零二零年二月三日或之前)設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

37. 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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/691 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1445 號 B 分段餘段(部分)、第 1489 號、第 1490 號(部分)、第 1492 號(部分)及第 1494 號和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/691 號)

簡介和提問部分

38. 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) 為批給作臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達，簡

頭村的原居民代表和居民代表基於文件第 9.1.10 段所載的理由反對這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席暨高莆居民代表、當區的北區區議員和孔嶺的原居民代表和居民代表則對這宗申請沒有意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。當中兩份分別來自上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員，他們表示對這宗申請沒有意見。其餘三份分別來自粉嶺區鄉事委員會副主席、河霸村村民和一名個別人士，他們表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上一次批給規劃許可至今，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大改變；申請人已履行上一次規劃許可的所有附帶條件；以及所要求的三年規劃許可有效期與上一次許可的有效期相同。小組委員會曾批准先前一宗作相同用途的申請及四宗在同一「農業」地帶內作臨時停車場用途的同類申請。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。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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，由二零一九年五月十四日至二零二二年五月十三日止，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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十四日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月十四日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十四日或之前)，提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年二月十四日或之前)，落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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。」

41. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/692 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號及第 1444 號餘段和毗連政府土地作臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/692 號)

42. 小組委員會備悉，旨在修正文件正文第 9 頁第 11.5 段和附錄 IV 第 2 頁指引性質的條款(e)項的兩頁替代頁，已於席上呈交委員參閱。

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) 為批給作臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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。該意見書來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上一次批給規劃許可至今，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大改變；申請人已履行上一次規劃許可的所有附帶條件；以及所要求的三年規劃許可有效期與上一次許可的有效期相同。小組委員會先前曾批准作相同用途的申請。

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，由二零一九年六月十二日至二零二二年六月十一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊車輛及上落客貨；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月十二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月十二日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘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
- (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。」

46. 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15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/565 在劃為「露天貯物」地帶及「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段、第 622 號 B 分段餘段及第 626 號餘段臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬修理工場及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/565 號)

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四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。

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，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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/663 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村
第 19 約地段第 1212 號 A 分段第 1 小分段及
第 1214 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-LT/663 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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，因為申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為與二零一四年和二零一五年的航攝照片比較，申請地點內的樹木自二零一四年已被清除。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出申請前對有關地點作同類改動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 15 份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、新塘村原居民代表及個別人士，他們均表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長對這宗申請亦有保留。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，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新村老圍和林村新村的「鄉村範圍」內，而且這項位於集水區的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 43 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。申請地點涉及先前一宗被拒絕的申請，而自先前該宗申請被拒絕以來，規

劃情況並沒有重大改變。現時這宗申請的規劃情況，與一宗緊貼申請地點東北面的被拒絕申請(即申請編號 A/NE-LT/591)的規劃情況相若。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。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 委員備悉申請地點涉及先前一宗由另一名申請人提交作相同用途而被拒絕的申請。

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

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

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-TK/665

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔沙欄第 27 約地段第 13 號闢設臨時私人停車場(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-TK/665 號)

簡介和提問部分

53. 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) 闢設臨時私人停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並沒有正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。由於只為私家車提供六個泊車位的申請用途規模相對較小，因此不大可能會造成重大的環境滋擾。規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或處理相關政府部門提出有關技術方面的關注。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，所有車輛不得在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆卸、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，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(即在二零二零年二月三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

56. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/666 擬在劃為「康樂」地帶的大埔
蘆荻田第 17 約地段第 1366 號
闢設臨時商店及經營服務行業(士多)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/666 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/662 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 C 分段餘段及第 470 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/TP/662 號)

簡介和提問部分

59. 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 段和附錄 IV。從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展無可避免會涉及地盤平整及／或斜坡工程，相關地區的現有地形將會改變且無法逆轉，以及這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。土木工程拓展署土力工程處處長對申請人就申請地點侵進現有削坡(斜坡登記編號 7NW-D/C427)提交的土力規劃檢討報告沒有意見。從土力角度而言，他原則上不反對這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗只涉及發展一幢小型屋宇的申請可予容忍。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城規會收到兩份反對這宗申請的公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但這宗申請大致

符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為預期擬議發展不會對環境、交通、土力、排水和排污造成重大的不良影響。至於「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」，擬建小型屋宇有超過 50% 的範圍位於新屋家的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 44 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點位於新屋家村中心區的西南邊陲，其北面及南面均有村屋羣。十分接近申請地點的地方亦有一些小型屋宇申請獲得批准，該區會逐漸形成新的村落。故此可從寬考慮這宗申請。至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。

60. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點附近一帶小型屋宇的發展狀況；以及
- (b) 同類申請編號 A/TP/641 獲批的理由。

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士的回應如下：

- (a) 正如文件圖 A-2a 所顯示，申請地點北面和西面均有獲小組委員會批准的小型屋宇申請，有部分屋宇已取得地政總署發出的建屋牌照，有部分已落成，有部分正在興建。緊鄰申請地點東面和南面以紅點標示的兩處地方，涉及地政總署仍在處理中的小型屋宇批建申請，但規劃署尚未收到有關的規劃申請；以及
- (b) 同類申請編號 A/TP/641 的申請地點涉及一宗先前的申請(編號 A/TP/562)，該宗先前申請在二零一四年遭小組委員會拒絕，理由之一是擬議發展會對附近地區的景觀和土力造成不良影響。其後，同一名申請人提交了申請編號 A/TP/641 的申請，並略為修改申請地點的範圍和擬建小型屋宇的布局，以

及提交土力規劃檢討報告以回應對斜坡穩定性的關注。申請編號 A/TP/641 的申請地點完全位於「綠化地帶」及「鄉村範圍」內，小組委員會在二零一八年從寬考慮這宗申請，並在有附帶條件的情況下批給規劃許可，理由是擬建小型屋宇符合規劃指引編號 10，擬議發展不會對土力造成不良影響，以及申請地點十分接近現有的小型屋宇和一些獲批小型屋宇申請的申請地點。

商議部分

62. 一名委員不支持這宗申請，因為批准申請會導致有關發展進一步向「綠化地帶」擴展。該名委員表示，由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為使發展模式較具條理，應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。另一名委員表示同意，並補充指批准這宗申請會為其他申請立下不良先例，尤其是申請地點東鄰和西鄰已有涉及小型屋宇的批建申請。

63. 一名委員則支持這宗申請，理由是擬議發展與毗連的村落並非不相協調。該名委員強調，申請地點附近一帶有同類申請於二零一四年至二零一八年間，即城規會對考慮小型屋宇申請取態較為審慎後，獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。擬議發展大致沿着申請地點以西的這些獲批小型屋宇申請的輪廓線而建。

64. 然而，一名委員參照文件圖 A-4 後，指出申請地點侵進一個長有植被的山坡的山腳。為了進行有關的小型屋宇發展，須削除該幅長有植被的山坡，對自然環境造成不良影響，故不支持這宗申請。另一名委員補充說，破壞植被的範圍會比小型屋宇的覆蓋範圍更廣，因為該幅長有植被的山坡很可能會被削平，以進行擬議發展。

65. 委員留意到申請人已提交土力規劃檢討報告，而土木工程拓展署土力工程處處長對該土力規劃檢討報告沒有意見，而且原則上不反對這宗申請。一名委員指出，在斜坡上興建小型屋宇，對自然景觀或會造成無法逆轉的干擾，但應不會造成無法克服的問題。

66. 一名委員表示，申請地點沒有涉及任何先前的小型屋宇發展申請，情況與已獲批准的申請編號 A/TP/641 不同。另一名委員參照文件圖 A-2a 及 A-3 後指出，與申請編號 A/TP/641 的申請相比，現時這宗申請會對位於「綠化地帶」內的該片植被(位於登記編號為 7NW-D/C427 的斜坡上)的完整性造成不良影響，而「綠化地帶」的功能正是要作為兩個小型屋宇發展羣之間的緩衝。

67. 總括而言，委員大致上不支持這宗申請，理由是申請地點位於「綠化地帶」，擬建小型屋宇將涉及地盤平整及／或斜坡工程，會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

68. 經進一步商議後，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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展將涉及清除現有天然植被，影響現有的自然景觀；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 新屋家、張屋地、上碗窰和下碗窰的「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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士、黃楚娃女士和歐陽允文先生於此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/252 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗蓮花地第 112 約地段第 319 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時商店及經營服務行業(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-SK/252 號)

簡介和提問部分

69. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員收到兩份公眾意見，表示反對這宗申請。反對理由載於文件第 9.1.9 段；

- (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，表示反對這宗申請。該兩份公眾意見與民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的公眾意見是相同的。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以滿足居民的需要。申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的用途並非不相協調。考慮到店舖的規模不大、業務性質，以及店舖前臨錦上路，預計不會對周邊地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。已建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，或回應相關政府部門在技術方面的要求。在同一「鄉村式發展」地帶內，沒有同類作商店及服務行業用途的申請，但該區其他「鄉村式發展」地帶內有 12 宗作商店及服務行業用途的同類申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)落實經協定的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月三日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

72. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/253 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路
第 112 約地段第 225 號 D 分段(部分)
作臨時商店及服務行業(地產代理)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/253 號)

簡介和提問部分

73. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務以滿足區內村民的需要。這宗申請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，規劃情況並無重大改變，而申請人亦已履行上次規劃許可的所有附帶條件。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解申請用途對周邊地區的環境可能造成的影響，或回應相關政府部門在技術方面的要求。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，由二零一九年五月四日至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年八月四日或之前)，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；
- (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)、(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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

76. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/58 擬在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的古洞北青山公路第 92 約地段第 540 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(售賣經改裝的貨櫃箱，以及闢設錦鯉、鋼門及鋁窗陳列室)及作辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/58A 號)

77. 秘書報告，申請地點位於古洞北，而侯智恒博士已就此議項申報利益，因為在古洞北擁有一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(售賣經改裝的貨櫃箱，以及闢設錦鯉、鋼門及鋁窗陳列室)及作辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。據民政事務總署北區民政事務專員所轉告，上水區鄉事委員會主席、古洞北居民代表及申請地點所屬選區的北區區議員對這宗申請均沒有意見，但古洞南居民代表則反對這宗申請，反對理由載於文件第 9.1.12 段；
- (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，其中兩份由個別人士提交，表示

對申請沒有意見；另外兩份由一名北區區議員及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見，而土木工程拓展署北拓展處處長亦不反對這宗申請，因為申請地點位於古洞北新發展區餘下的發展計劃的範圍內。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區相關土地用途地帶的長遠發展，而申請用途與四周的用途並非不協調。規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能產生的環境影響。申請地點先前曾有涉及同類用途的申請獲小組委員會批准，因此批准這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於表示反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年五月三日止，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)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)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(即在二零二零年二月三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(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

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

81. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/59 為批給在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的上水古洞青山公路第 92 約地段第 542 號 A 分段餘段作臨時倉庫、露天存放五金鋼材、廢鐵及廢料、建築材料和雜物及附屬辦公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/KTN/59 號)

82. 秘書報告，申請地點位於古洞北地區，而侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於從侯博士擁有的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

83. 小組委員會備悉，修正文件附錄 V 第 1 和第 2 頁指引性質的條款(d)項的兩頁替代頁，已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時倉庫、露天存放五金鋼材、廢鐵及廢料、建築材料和雜物及附屬辦公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。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，而且附近一帶有活躍的農業活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達，當區的北區區議員支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席、燕崗的原居民代表和居民代表對這宗申請則沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示反對這宗申請。另一份由一名個別人士提交，表明對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點已予平整，並在一九九一年首次獲批給永久規劃許可作倉庫用途，其後亦獲批給規劃許可可在該處作臨時露天貯物和倉庫之用。申請地點劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地方有部分屬古洞北新發展區工程項目餘下階段的用地。土木工程拓展署北拓展處處長對這宗申請沒有意見。批予這宗申請臨時規劃許可並不會違反有關地帶的長遠規劃意向。申請的用途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 和 34C，因為申請地點屬第 3 類地區，先前曾獲批給規劃許可作同類露天貯物／倉庫用途；自上一次批給規劃許可至今，申請地點和周邊地區的規劃情況沒有重大改變；申請人已履行上一次規劃許可的所有附帶條件；以及預料批准規劃許可續期不會對規劃方面造成不良影響。當局已建議相關的規劃許可附帶條

件，以緩解可能對環境造成的影響。申請地點先前有七宗作同類用途的申請獲得批准，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

85. 一名委員提出下列問題：

- (a) 據漁護署署長評估，有關的「農業」地帶復耕潛力低，在該地帶內飼養動物是否屬准許的用途；以及
- (b) 關於在「農業」地帶作非農業用途的規劃申請，評估準則為何。

86. 應主席之邀，秘書解釋說漁護署署長主要根據申請地點的土質評估復耕潛力。不過，從土地用途規劃的角度而言，農業用途包括栽種農作物和植物，以及飼養動物和魚類，當中亦包括苗圃和溫室。主席補充說，評估「農業」地帶內的規劃申請時，一般會考慮規劃意向、申請地點的狀況和政府部門的意見這些因素。

商議部分

87. 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。這項的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年五月十四日至二零二二年五月十三日止，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，不得有重量超過 5.5 公噸的車輛進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把物料堆疊至高於邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持狀況良好；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥善保養現有的排水設施，如發現設施不足／欠妥，須作出補救；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年八月十四日或之前)，提交已在申請地點設置的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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年六月二十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十四日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年二月十四日或之前)，設置消防裝置，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

88. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/465 擬在劃為「綜合發展區」地帶的古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)，以及第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號第 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展，並略為放寬地積比率及上蓋面積限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/465A 號)

89. 秘書報告，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兩家公司。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及董事，目前與弘達公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來。

90. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。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，但不得參與討論。小組委員會亦同意廖凌康先生可留在席上，因為他沒有參與這宗申請。

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四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提供最新的相關技術評估，以及就相關政府部門所關注的問題作出澄清。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回應政府部門的意見。

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

議程項目25

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/468 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭
第 94 約地段第 496 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/468 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請僅涉及興建一幢小型屋宇，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。民政事務總署北區民政事務專員轉達，申請地點所在選區的北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席和坑頭原居民代表對這宗申請沒有意見，而坑頭居民代表基於文件第 10.1.3 段所載的理由，表示反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由個別人士提交的公眾意見書，當中一份表示對這宗申請沒有意見，餘下兩份對這宗申請表示反對／關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。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」(下稱「臨時準則」)方面，擬建

的小型屋宇的覆蓋範圍完全在坑頭的「鄉村範圍」內。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍足以應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。儘管申請地點涉及二零一一年一宗獲批准作相同用途的申請(編號A/NE-KTS/314)，但該宗申請是由另一名申請人提出，而且有關的規劃許可已於二零一五年失效。現時並沒有特殊情況支持這宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應主席的查詢，表示申請地點涉及先前一宗由另一名申請人提交獲批准的規劃申請。

商議部分

95. 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。「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) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。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26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/648 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)作臨時私人中型貨車停車場及建築材料貯物場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/648 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時私人中型貨車停車場及建築材料貯物場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西南面和附近有易受影響的住宅構築物，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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。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。申請用途與周邊用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34C，因為申請地點位於第 2 類地區內；先前曾就停車場及／或露天貯物用途批給規劃許可；自上

次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；以及申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以減少可能造成的環境滋擾或回應相關政府部門所提出的技術要求。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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，由二零一九年六月十一日至二零二二年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，顯示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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (j) 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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年七月二十三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月十一日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月十一日或之前)，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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (k)、(l)、(m) 或 (n) 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
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/649 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 1750A4 號餘段(部分)、
第 1750A5 號餘段及第 1750A6 號餘段(部分)
關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/649 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為與二零一三年及二零一五年的航攝照片相比，申請地點有大量植被被移除。批准這

宗申請會立下不良先例，鼓勵在提出申請前對申請地點進行同類改動。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，因為擬議用途涉及農耕活動，申請人亦無提出鋪築地面的建議。他指出申請地點具復耕潛力，而且有一些濕地雀鳥依賴毗鄰的排水道為生，申請人應採取必要措施，避免滋擾及污染該排水道。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香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港及個別人士提交的公眾意見，反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。擬議用途大致符合「農業」地帶的規劃意向，因為申請地點約有 53% 的範圍會作耕地用途，其餘範圍是泥地，漁護署署長對這宗申請沒有強烈意見。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，但申請用途與周邊地區的用途和現有的景觀布局並非不協調。就申請用途的性質和規模而言，不大可能會對交通、景觀、環境或排水造成嚴重負面影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門所提出的關注或技術要求。申請地點涉及先前一宗由另一名申請人提出有關闢設擬議臨時郊野學習／教育中心及休閒農莊(為期五年)的申請(編號 A/YL-KTN/394)。有關申請在覆核時被駁回，主要理由是申請地點涉及非法填土，以及所用的填料不適宜作耕作用途。關於申請地點的非法填土問題，由於已進行恢復原狀工程(包括移除碎石及種草)，當局在二零一三年九月發出完成規定事項通知書。現時這宗申請的情況有別於先前申請的情況。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶內闢設臨時休閒農莊的同類申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 委員備悉，休閒農莊(屬「康體文娛場所」下的用途)屬「農業」地帶的第二欄用途。儘管可向城規會提出闢設永久休閒農莊的規劃申請，但這宗申請只要求作臨時用途，為期五年。

103. 委員亦備悉，城規會於二零一三年經覆核後駁回由另一名申請人提出為期五年的臨時郊野學習／教育中心及休閒農莊的先前申請(編號 A/YL-KTN/394)，主要理由是該地點牽涉非法填土，以及漁護署署長表示所用的填料不適宜作耕作用途；擬議發展(即有關休閒農莊)的設計和運作細節欠奉；申請人並無證明有關發展不會對周邊地區的景觀及排水造成負面影響；以及會立下不良先例。

104. 就這宗申請而言，委員備悉，漁護署署長指出申請地點具復耕潛力，加上擬議用途涉及耕作活動而對這宗申請沒有強烈意見。不過，漁護署署長沒有就申請地點內的物料是否適宜作耕作用途提供具體意見。

105. 一名委員不支持這宗申請，指出申請地點以前是錦田水牛田的一部分，有人曾在該處濕地非法傾倒建築廢料，破壞自然生境。雖然申請地點已經恢復原狀，但該用地的地面水平已經升高，該用地內的填料亦不適宜用作耕作用途。倘批准這宗申請，變相鼓勵「先破壞，後申請」的活動。另一名委員表示贊同並補充說，批准這宗申請會立下不良先例。

106. 秘書應主席所請解釋就一般涉及「先破壞，後申請」的規劃申請而言，當局會基於「先破壞，後申請」的活動出現之前的用地狀況審批規劃申請。

107. 一名委員指出，倘當局拒絕先前申請(編號 A/YL-KTN/394)後規劃情況沒有重大轉變，小組委員會須維持先前的決定。然而，有些委員備悉先前的申請是由不同的申請人提出，而在申請地點東鄰(不涉及任何執管行動)有一宗涉

及相同用途的同類申請(編號 A/YL-KTN/610)在二零一八年獲小組委員會批准。

108. 由於申請地點已經恢復原狀，完成規定事項通知書亦已發出，一名委員認為現時這宗申請與先前申請相比，情況有所不同，故可從優考慮。另一名委員認為只要申請用途在技術上可行，而申請用途確實是休閒農莊的話，便可從優考慮這宗申請。

109. 委員參照文件的圖 A-4b 及備悉規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點現時有沙、石、碎石及野草。一名委員質疑申請地點是否適宜耕作，以及是否確實已恢復原狀。有些委員認為需要地盤狀況及申請地點的執管行動記錄的進一步資料以審批這宗申請。有些委員質疑，臨時構築物的數量與建議可接待最多 30 名遊人的申請用途不成正比。

110. 秘書回應一名委員的查詢時解釋說，根據詞彙釋義，休閒農莊屬「康體文娛場所」用途的一種，而漁護署署長一般視之為耕作用途。

111. 由於需要進一步資料以考慮這宗申請，主席建議而委員亦同意延期就這宗申請作決定，以待提交(a)申請地點的背景資料，包括用地歷史及執管行動的詳細資料；(b)申請人澄清須在申請地點關設 11 個臨時構築物，以配合最多可接待 30 名遊人的建議人數上限的理由；以及(c)就該處土壤是否適宜作耕作用途徵詢漁護署署長的意見。

[簡兆麟先生於商議期間到席。]

112. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待提交上文第 111 段所述所需的進一步資料。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/650 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田沙埔第 107 約地段第 1866 號 A 分段餘段(部分)、第 1866 號 B 分段餘段、第 1876 號 B 分段(部分)及第 1905 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/650 號)

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

114. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/819 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)及第 429 號餘段(部分)作臨時存放及停泊私家車用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/819 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時存放及停泊私家車用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「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很大意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自二零零七年起曾有多宗同一用途的申請獲批給規劃許可。自上次獲批給規劃許可以來，申請地點的規劃情況沒有重大轉變。申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾或回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准同一「農業」地帶內作臨時貨倉用途的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，由二零一九年六月二十五日至二零二二年六月二十四日止，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《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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月二十五日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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(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；

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

118. 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 30

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)關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/794B 號)

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/805 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)及第 114 約地段第 9 號餘段(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號餘段、第 13 號餘段(部分)、第 14 號(部分)、第 32 號(部分)、第 33 號餘段、第 34 號(部分)、第 35 號 A 分段(部分)、第 35 號 B 分段、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號、第 39 號(部分)及第 40 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放待出口的二手車輛、汽車零件及建築材料用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/805 號)

121. 小組委員會備悉，用以修正文件編輯錯誤的一頁替代頁(文件英文本第 2 頁)已在席上提交，供委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放待出口的二手車輛、汽車零件及建築材料用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的東北面和西北面有易受影響的住宅民居／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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「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負面意見。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。申請用途與申請地點北鄰「露天貯物」地帶內的露天貯物用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34C，因為申請地點位於第 1 類地區內；先前曾就相同／同類的露天貯物用途批給規劃許可；自上次批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變；以及申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年沒有收到涉及申請地點的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾，或回應相關政府部門所提出的技術要求。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年六月十一日至二零二二年六月十日，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，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卸、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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年七月二十三日或之前)提供滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月十一日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何

一項，現時批給的許可即會停止生效，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 (h)、(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屆滿後，申請人須自費把申請地點回復至適宜進行農業用途的狀況，以保存農地，而有關狀況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/806 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 64 號 A 分段、第 73 號 B 分段第 4 小分段及第 76 號 B 分段餘段和毗連政府土地(前為第 108 約地段第 77 號餘段)闢設臨時可循環再造物料回收中心(成衣及布匹回收中心連附屬辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/806 號)

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

127. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/807 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1458 號 B 分段(部分)和第 1459 號 B 分段，以及第 110 約的毗連政府土地經營臨時商店及服務行業連附屬設施(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/807 號)

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

129. 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 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204-3 申請延長履行規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新的交通影響評估報告的限期，該條件與申請編號 A/YL-NSW/204 闢設已核准的靈灰安置所相關

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-NSW/204-3 號)

130. 秘書報告，這宗申請與一個經批准的靈灰安置所發展項目有關。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 私營骨灰安置所發牌委員會委員：
以及

符展成先生 — 私營骨灰安置所上訴委員會委員。

131. 小組委員會同意，張孝威先生及符展成先生所涉及的利益屬間接性質，可以留在席上。

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 申請延長履行規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新的交通影響評估報告的限期(下稱「延期申請」)，該條件與申請編號 A/YL-NSW/204 關設已核准的靈灰安置所相關；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。元朗民政事務專員表示，區內社群強烈反對申請編號 A/YL-NSW/204 和城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的決定。他們的意見應予適當考慮；

(d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗延期申請。擬議靈灰安置所用途(申請編號 A/YL-NSW/204)在二零一七年十一月十四日獲上訴委員會在有附帶條件下批給許可。申請人首次提交的延期申請於二零一八年五月四日獲小組

委員會批准，把履行七項規劃許可附帶條件的期限延長至二零一八年十一月十四日。第二次提交的延期申請於二零一八年十一月二日獲小組委員會批准，把履行規劃許可附帶條件(i)及(xii)項的期限延長至二零一九年五月十四日。該兩項條件分別與提交最新的交通影響評估報告及經修訂的園景設計總圖有關。其後，規劃許可附帶條件(xii)項於二零一九年三月二十八日予以履行，而申請人亦已在二零一八年十一月至二零一九年三月期間向警方，博愛醫院、醫院管理局及規劃署提交最新的交通影響評估，致力履行規劃許可附帶條件(i)項。目前這宗申請，要求延長履行規劃許可附帶條件(i)項的期限至二零一九年十一月十四日，因為申請人的交通顧問正擬備進一步資料，以回應相關政府部門／各方對交通影響評估的意見。至於元朗民政事務專員轉達區內人士的反對意見，上訴委員會會在考慮這宗申請時已顧及區內人士的反對意見，並已在規劃許可加入另一項附帶條件，要求申請人與區內居民聯絡，以處理他們對擬議發展的關注事宜。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 34C 的規定，因為申請人已採取合理行動以履行規劃許可附帶條件，而相關政府部門對這宗延期申請亦不表反對，以及申請人需要更多時間處理政府部門對交通影響評估所提出的意見。因此，這宗申請可予以從寬考慮。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 委員備悉根據申請制度，申請人可就同一申請地點／處所提交作不同用途的規劃申請。

135. 經商議後，城規會決定，批准這宗申請，如申請人所建議把履行規劃許可附帶條件(i)項的限期由原來的六個月延長至24 個月(即至二零一九年十一月十四日止)。小組委員會亦同意告知申請人，應加快步伐履行有關的規劃許可附帶條件。由於

小組委員會已給予合共二十四個月時間，讓申請人履行規劃許可附帶條件(i)項，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-NSW/269 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的元朗南生圍第 123 約的政府土地作「香港有漁塘—生態漁塘管理協議計劃」臨時教育攤位用途的規劃許可續期 22 個月
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/269 號)

136. 秘書報告，這宗申請是由香港觀鳥會提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 梁家永先生 — 香港觀鳥會執行委員會成員；以及
- 侯智恒博士 — 香港觀鳥會普通會員。

137. 由於梁家永先生涉及直接利益，小組委員會同意應就此議項暫時請他離席。小組委員會備悉，根據《城市規劃委員會的辦事程序與方法》，只屬香港觀鳥會普通會員的委員如沒有參與這宗申請，可留在席上，並同意侯智恒博士可留在席上。

[梁家永先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，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「香港有漁塘—生態漁塘管理協議計劃」臨時教育攤位用途的規劃許可續期 22 個月；
- (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元朗區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍 22 個月。申請用途符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的規劃意向及城規會規劃指引編號 12C，因為有助透過公共教育保存魚塘的生態價值。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而且申請人提出的許可有效期與上次規劃許可的期限相同。此外，有三宗擬作相同用途的先前申請均獲小組委員會批准，因此批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 委員備悉申請人提出的許可有效期為 22 個月，目的是配合從環境及自然保育基金就申請用途取得資助的限期。

141. 委員備悉申請用途只包括兩個可拆除的帳幕，而申請地點自二零一四年以來已涉及三宗先前獲批給許可作相同用途的申請，規劃情況並沒有改變，委員普遍認為相關政府部門及申請人可探討是否可申請較長的許可有效期，以便精簡日後續期申請的行政工作。

142. 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 22 個月，由二零一九年五月十五日至二零二一年三月十四日止，並須附加下列條件：

「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。」

143. 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。

[梁家永先生此時返回席上。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/532 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田下灣村第 99 約地段第 2 號(部分)、第 3 號(部分)及第 4 號(部分)關設臨時單車生態導賞站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/532B 號)

144. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間完成一份生態評估，以回應環境保護署的要求，分析申請地點及其周邊地帶目前的生態狀況，以及因擬議發展而可能對該處造成的生態影響。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已委任一名生態顧問進行有關的生態評估。

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

第三次延期，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，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士、黃楚娃女士及歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、李佳足女士、區裕倫先生、陳栢熙先生和黃蓉女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士，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/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 號餘段及第 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)及第 255 號餘段(部分)和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/TM/532C 號)

146. 秘書報告，申請地點位於屯門。這宗申請由僑宜有限公司提出，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。此外，申請人亦有委聘顧問，其中四間公司

分別為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」)。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司和弘達公司有業務往來；以及為梁黃顧公司的股東和董事；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一；
- 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；
- 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；
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個單位。

147. 小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。小組委員會同意，由於符展成先生和伍穎梅女士涉及直接利益，應請他們就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生、張國傑先生和余偉業先生沒有參與這宗申請，因此他們可留在席上。

[伍穎梅女士於此時離席，而符展成先生亦於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

148. 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) 擬進行的綜合住宅發展；
- (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。民政事務總署屯門民政事務專員轉達屯門區議員和區內人士的意見和關注，有關的意見和關注載於文件第 10.1.13 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 82 份公眾意見書，當中 68 份由個別人士提交，支持這宗申請；其餘 14 份則由一名屯門區議員、愛琴海岸業主委員會和個別人士提交，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向，而擬議發展參數亦符合分區計劃大綱圖所訂的地積比率和建築物高度限制。擬議發展與周邊地區並非不相協調。申請人已提交技術評估，以證明從視覺、景觀、空氣流通、交通、基建和環境方面而言，擬議發展在技術上可行。申請人亦已就建築物間距、不設平台的設計、建築物後移、不同住宅樓宇的建築物高度有所不同，以及其他緩解措施提出建議，預計不會對周邊地區的視覺和通風造成嚴重的負面影響。鑑於已就改善工程和緩解措施提出建議，並考慮到在屯門東可能進行的已規劃和已知的房屋發展，擬議發展不會造成負面的交通影響。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。城規會在考慮先前的第 12A 條申請(編號 Y/TM/16)時，同意申請人應探討在日後的住宅發展項目中，是否有機會提供零售設施。因此，申請人已就此進行研究，結果顯示在鄰舍和區內提供零售設施，足以應付日後擬議發展項目的居民需要。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。

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士在回應一名委員的提問時表示，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境先前曾建議申請人考慮，分拆住宅樓宇 T2/T3 及 T4/T5 是否可行。申請人已回應說，由於負面的交通噪音影響，這個建議對環境而言有欠理想。

B 期發展

150. 部分委員提出以下問題：

(a) 申請人仍未取得的兩個私人地段現時安排為何；以及

(b) A 期和 B 期發展的擬議地積比率為何。

151. 何婉貞女士在回應時表示，擬議發展會分兩期(A 期及 B 期)落實，而申請人亦已就兩期發展進行技術評估。申請人已取得 A 期的「綜合發展區(3)」用地約 99%的土地。至於其餘 1%土地(即面積約 190 平方米的兩個私人地段)則仍在商討中，其發展密度已予制訂，是根據 B 期用地面積按比例計算，亦會提供前往這些地段的通道。

提供社會福利設施

152. 一名委員問及是否已就這宗申請是否有需要在擬議綜合住宅發展項目內提供社會福利設施一事，諮詢社會福利署署長(下稱「社署署長」)。

153. 何婉貞女士回應說，並無就目前這宗申請諮詢社署署長。然而，該用地涉及一宗先前獲得同意的第 12A 條申請，把「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，以便進行一項綜合住宅發展(其最高地積比率為 2.6 倍)。此外，政府部門亦未曾要求在擬議發展項目內加入任何社會福利設施。其後，當在二零一七年處理分區計劃大綱圖修訂時，社署署長亦無要求在擬議發展內納入社會福利設施。

商議部分

154. 委員備悉，鑑於政府鼓勵在新的私人發展項目中提供長者服務和設施，為響應政府的政策，當局已在最近多項政府賣地中加入提供安老院舍的要求。至於申請地點，該處坐落在私人地段內，而且如文件第 5 段所述受長期的規劃歷史所限制。

155. 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五月三日止；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) 提交及落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及以下的附帶條件(b)至(i)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交及落實擬議發展的發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 提交綜合交通影響評估，以及構思和落實擬議交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計及提供車輛通道，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) 如申請人所建議，落實排水及排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 提交噪音影響評估及落實當中所制訂的噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (i) 設計及提供通往第 374 約地段第 444 號及第 375 約地段第 248 號餘段牛角龍村的行人／車輛通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

156. 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。

[符展成先生於此時返回席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TMYLW/1 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的(a)元朗水邊圍邨的停車場及(b)天水圍天恆邨的停車場作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車位予非住戶)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/TMYLW/1 號)

157. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機關。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|--------------------------------|--|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長身分 | — 為房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會的委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 侯智恒博士 | — | 其所屬機構目前與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來；以及 |
| 符展成先生 | } | 過往與房委會有業務往來。 |
| 廖凌康先生 | | |

158. 由於主席和關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。小組委員會亦同意由於張國傑先生、符展成先生、廖凌康先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，故可留在席上。副主席張孝威先生此時接手主持會議。

[主席和關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士請委員留意，一頁替代頁(第 3 頁)已於會前分發給各委員，更正文件編輯上錯誤。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車位予非住戶)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由一名區議員及一名個別人士提交的兩份公眾意見書，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對以臨時性質批准這宗規劃許可續期申請三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變；批准規劃許可續期不會在規劃上產生不良影響；以及所提出的三年規劃許可期亦屬合理，因為空置泊車位可靈活租予非住戶，同時可進一步檢討住戶的泊車需要。把剩餘的泊車位租予非住戶，有助更有效善用公共資源。由於只是把剩餘的月租泊車位租予非住戶，住戶的泊車需要不會受影響。建議加入一項規劃許可附帶條件，讓水邊圍邨和天恒邨的住戶優先租用有關的泊車位。先前曾有十宗作相同用途的申請獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

160. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應一名委員的提問時表示，租予非住戶的泊車位，只會是月租而非時租的剩餘泊車位。

商議部分

161. 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，由二零一九年五月十五日至二零二二年五月十四日止，並須附加下列條件：

「須讓水邊圍邨和天恒邨的住戶優先租用剩餘的泊車位，而擬租予非住戶的泊車位數目，應得到運輸署署長同意。」

162. 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。

[主席和關偉昌先生此時返回席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/252

擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大旗嶺第 120 約第 1694 號、第 1695 號 F 分段餘段及第 3721 號進行綜合學校及宗教機構(教堂)發展，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/252A 號)

簡介和提問部分

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行綜合學校及宗教機構(教堂)發展，並略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，三份來自一名元朗區議員及個別人士支持這宗申請；一份則來自個別人士，對這宗申請表達關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。儘管擬議發展不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請地點的「鄉村式發展」地帶部分由申請人擁有，只會用作園景區，而申請地點並無涉及正在處理的小型屋宇申請。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關政

府部門認為，申請人為減少擬議發展所造成的潛在視覺影響，而提出的設計和緩解措施建議(例如建築物正面設計和不同的建築物高度)，是可以接受的。申請人提出把建築物高度由三層略為放寬至八層及在地庫闢設兩層泊車及上落客貨區的建議，與馬棠路以北的中層政府、機構或社區用途相互協調。已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提出的技術要求。至於表示負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

擬議發展及附屬宿舍

164. 主席和一名委員提出下列問題：

- (a) 從一份公眾意見中得悉，附屬宿舍將設於擬議發展大樓中其中一層。宿舍是否歸屬「學校」用途的釋義範圍；
- (b) 擬建的附屬宿舍與擬建的幼稚園或教會發展是否有關；
- (c) 擬設的烹飪課室和學習資源區是否視作「學校」用途；以及
- (d) 是否需為擬建學校進行註冊。

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生作出以下的回應：

- (a) 擬建的附屬宿舍的樓面面積約為 250 平方米，即擬議發展總樓面面積(8 282 平方米)約 3%，並視為擬議發展的一項附屬用途；
- (b) 擬建的附屬宿舍只供擬建幼稚園的員工(可能亦是教會教士或牧師)使用；

- (c) 烹飪課室和學習資源區可視作「學校」用途的一部分。擬設的學習資源區將供特殊教育的教師、培訓人員及學員使用；以及
- (d) 須根據《教育條例》(第 279 章)及相關指引，擬建學校須向教育局註冊。

建築物高度事宜

166. 一名委員提出下列問題：

- (a) 鑑於擬議發展項目將包括學校和教堂用途，是否須就略為放寬建築物高度限制一事提出規劃申請；以及
- (b) 就「學校」和「醫院」用途訂下八層高的最高建築物高度的理據。

167. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生作出以下的回應：

- (a) 在「鄉村式發展」地帶內興建擬議學校和宗教機構(教堂)，以及略為放寬「政府、機構或社區(1)」地帶內擬議八層高的綜合發展大樓的建築物高度限制，均需申請規劃許可。至於在「政府、機構或社區(1)」地帶興建八層高的純學校發展大樓，則無須申請規劃許可；以及
- (b) 當局實施建築物高度限制的目的，在於確保日後的發展會與毗鄰的鄉村環境相配合。

商議部分

168. 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五月三日止；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) 提交及落實排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交及落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 提交及落實詳細的交通管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計及提供交通緩解措施，包括設置路旁停車處及重置斑馬線，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設計和提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/143 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村錫降村
第 125 約地段第 977 號餘段(部分)經營臨時商店及
服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/143 號)

簡介和提問部分

170. 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用途(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，規劃署不反對該宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可為區內居民提供商店及服務，以滿足區內這方面的需求。申請地點沒有涉及獲批或正在處理的小型屋宇申請，就這宗申請批給臨時性質的許可，不會落實該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊用途並非不相協調。鑑於申請用途規模細小，預料不會對周邊地區的環境、視覺、交通或排水造成重大不良影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術關注。雖然先前獲批准的申請因為申請人未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但這宗申請的申請人已就現時這宗申請提交消防裝置建議，而且消防處處長對這宗申請沒有負面意見。這宗申請或可獲從寬考慮，但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。曾有一宗先前申請和在同一「鄉村式發展」地帶內作相同用途的多宗同類申請獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

171. 一名委員提出下列問題：

- (a) 與先前申請相比，這宗申請擬增設的水缸及泵房是否為了符合消防處處長的要求；以及

(b) 申請用途須加設泵房的理由。

172. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應提問時作出以下回應：

- (a) 擬增設的水缸及泵房是根據消防處處長的要求而闢設，總樓面面積因而增加約 11 平方米；以及
- (b) 申請用途將設於臨時構築物內，因此須設有水缸及泵房儲水，以作滅火用途。

商議部分

173. 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，至二零二二年五月三日止，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，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，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；

(g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的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)、(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。」

174. 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。

[陳永堅先生此時離席。]

議程項目41

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/144 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第125約地段第924號餘段(部分)及第1007號餘段(部分)和毗連的政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/144號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 經營臨時食肆，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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可提供膳食服務，以應付區內這方面的需求。申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。申請用途與周圍的用途並非不相協調。有關用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A 的規定，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣及在康樂用途毗鄰，不大可能會在環境、交通、排水和環境衛生方面對周邊地區造成重大的負面影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的滋擾或回應相關政部門的技術要求。申請地點涉及先前一宗作相同用途的申請，而自上次批給規劃許可以來，申請地點和周邊地區的規劃情況並無重大改變，故批准這宗申請會與小組委員會先前所作的決定一致。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為三年，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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三個月內(即在二零一九年八月三日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木及園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月三日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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 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/HSK/145

為批給在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶和「住宅(乙類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 2941 號餘段(部分)、第 3066 號(部分)、第 3077 號(部分)、第 3092 號(部分)、第 3094 號(部分)、第 3095 號、第 3096 號(部分)、第 3098 號 B 分段(部分)、第 3098 號 C 分段(部分)、第 3098 號 D 分段(部分)、第 3099 號、第 3100 號(部分)、第 3101 號、第 3102 號、第 3103 號、第 3104 號、第 3105 號(部分)、第 3114 號餘段(部分)、第 3115 號餘段(部分)及第 3116 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心連附屬場地辦公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/HSK/145 號)

簡介和提問部分

179. 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) 為批給作臨時物流中心連附屬場地辦公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。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶和「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍在制定中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長均不反對申請地點所作為期三年的臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34C，因為申請地點位於第 1 類地區。自先前的規劃許可獲批給以來，申請地點及周邊地區的規劃情況並沒有重大改變。申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，並提出為期三年的規劃許可申請，所申請的年期與先前的規劃許可有效期相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有關於申請地點的環境投訴，而且規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關關注指申請用途可能會造成環境滋擾或相關政府部門所提出的技術要求。在有關的「住宅(乙類)2」地帶、「休憩用地」地帶和「住宅(乙類)1」地帶內，有七宗先前申請及九宗同類申請獲得批准。因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

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，由二零一九年五月十四日至二零二二年五月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十一時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，不得在申請地點進行修理、回收、清洗、拆件工程和工場活動；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年八月十四日或之前)，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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園境植物；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十四日或之前)，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(即在二零二零年二月十四日或之前)，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) 倘在上述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

- (1) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

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43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/146 在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 166 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號(部分)、第 277 號(部分)、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)及第 281 號(部分)臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃車拖頭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/146 號)

簡介和提問部分

183. 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) 臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途、汽車維修工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃車拖頭，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在擬備中，而相關政府部門對申請地點為期三年的臨時用途不表反對。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。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分地方(約 98%)位於第 1 類地區和第 2 類地區內。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。已建議加入相關規劃許可附帶條件，以減少可能對環境造成的影響或處理相關政府部門所關注的技術事宜。先前曾有 18 宗涉及申請地點的申請，以及 11 宗在相關「住宅(甲類)2」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶內作同類用途的同

類申請獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

184. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的提問說，土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，申請地點位於洪水橋新發展區範圍內。根據「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，為確保能適時有序地進行發展，洪水橋新發展區的發展以及相關的地盤平整及基礎設施工程將分五個階段落實，即前期工程及第一至第四階段工程。這宗申請所涉及的相關地段位於第三階段工程的一塊用地內，預計在洪水橋新發展區首批人口於二零二四年入伙前，不會在申請地點進行清拆。

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，為期三年，至二零二二年五月三日止，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，存放在申請地點邊緣五米範圍內的貨櫃，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 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；
- (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的現有樹木和園境植物；

- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年六月十四日或之前)，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(即在二零一九年十一月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月三日或之前)，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；
- (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)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(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。」

186. 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及45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/362 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段餘段及第 190 號 E 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/TM-LTY Y/362A 號)

A/TM-LTY Y/363 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 190 號 D 分段第 2 小分段及第 190 號 Q 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/TM-LTY Y/363A 號)

187. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「住宅(戊類)」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

188. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉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) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，城市規劃委員會就兩宗申請分別收到兩份公眾意見。當中一份來自一

屯門區議員，表示支持這兩宗申請，其餘一份來自一名個別人士，表示反對這兩宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。兩個申請地點與新慶村的「鄉村式發展」地帶和現有的村屋羣十分接近。擬議發展與周邊地區的低層發展並非不相協調，不大可能會面對工業與住宅用途為鄰的問題。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，兩個申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於青磚圍、屯子圍和新慶村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全配合日後的小型屋宇需求，但仍可應付 150 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請編號 A/TM-LTY Y/362 所涉的申請地點，部分劃為「住宅(戊類)」地帶(84%)，另有部分劃為「鄉村式發展」地帶(16%)；申請編號 A/TM-LTY Y/363 所涉的申請地點則完全位於「住宅(戊類)」地帶內。考慮到擬議的小型屋宇發展大致符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而且不大可能會面對工業與住宅用途為鄰的問題，這兩宗申請或可從寬考慮。小組委員會先前曾批准同一「住宅(戊類)」地帶內的七宗同類申請，當中，申請編號 A/TM-LYTT/301 所涉的申請地點分別位於申請編號 A/TM-LYTT/362 所涉申請地點的北鄰和申請編號 A/TM-LYTT/363 所涉申請地點的東鄰。批准這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

189. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的詢問時表示，編號 A/TM-LTY Y/283、284 及 285 的同類申請於二零一四年十二月十二日在有附帶條件下獲小組委員會批准，考慮因素主要是擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，改作住宅用途。這類重建計劃須向城市規劃委員會提出申請。

商議部分

190. 一名委員不支持這兩宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可容納尚未處理的小型屋宇申請，故應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，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。一些委員表示同意。

191. 該名委員留意到「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是透過申請進行重建計劃來逐步淘汰現有的工業用途，改作住宅用途，因此補充說，應以其他類型的住宅發展而非小型屋宇淘汰現有的工業用途，尤其鑑於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，而小型屋宇發展亦不應在「鄉村式發展」地帶外蔓延。

192. 另一名委員亦不支持這兩宗申請，並懷疑這兩宗申請所建議興建的兩幢小型屋宇，是否有逐步淘汰「住宅(戊類)」地帶內現有工業用途的「催化」作用。

193. 委員備悉，同類的申請編號 A/TM-LTY Y/301、307、335 及 336 均是建議在同一「住宅(戊類)」地帶內各所屬的申請地點興建一幢屋宇。這些申請在二零一六年至二零一七年間，在城規會對於審批小型屋宇發展規劃申請採取更為審慎的審批方式後，獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。主席提醒委員充分考慮小組委員會先前對同一「住宅(戊類)」地帶內同類的小型屋宇發展規劃申請所作的決定。

194. 一名委員認為香港的規劃情況已有所轉變，因為土地供應短缺的問題日趨嚴重，無法應付殷切的房屋需求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，故擬建的小型屋宇應集中在「鄉村式發展」地帶內，而不應蔓延到其他住宅地帶，這些住宅地帶的土地可用來興建其他類型的住宅發展項目。同一名委員再補充說，對過去同一地帶內發展小型屋宇的同類申請作出的考慮，只能作為委員考慮現時這兩宗申請時的參考。另一名委員憶述，小組委員會最近在考慮另一些在「住宅(丁類)」地帶發展小型屋宇的規劃申請時，曾討論過應否批准小型屋宇發展蔓延到其他住宅地帶一事。

195. 委員備悉，除新界豁免管制屋宇外，「住宅(戊類)」地帶內進行的發展，限定最高地積比率為 1.0 倍，最大上蓋面積為 40%，以及最高建築物高度為一層停車場上加四層(15 米)。一名委員認為，在土地資源稀少而不足以應付香港房屋需求殷切的情況下，「住宅(戊類)」地帶內的可建地積比率偏低。

196. 總括而言，委員普遍不支持這兩宗申請，理由是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可容納尚未處理的小型屋宇申請，故應把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，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。

197. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。兩宗申請的拒絕理由如下：

「青磚圍、屯子圍和新慶村的「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，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內的現有村落附近，會較為恰當。」

[廖凌康先生和余偉業先生於此時離席。]

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/366 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門
藍地大街 28 號地下第 130 約
地段第 694 號 L 分段第 1 小分段和
毗連政府土地作臨時商店及服務行業(零售商店)
連附屬辦公室用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/366 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時商店及服務行業(零售商店)連附屬辦公室用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時申請。儘管申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供商店及服務行業以應付區內的有關需求。申請地點沒有已獲核准的小型屋宇申請，而就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與主要是商店、食肆及士多的周邊用途並非不相協調，預計申請用途不會對周邊地區造成負面的交通、環境、排水、景觀或視覺影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門所提出的技術要求。申請地點先前四宗作商店及服務行業用途的申請，以及同一

「鄉村式發展」地帶內兩宗同類申請均獲得批准，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。最近一次就申請編號 A/TM-LTY Y/328 作同類用途的規劃許可，因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。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。

199. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

200. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三日或之前)提交最新的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)落實最新的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (b)、(c)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。」

201. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/367 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)及第 1157 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(寵物用品及食品商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/367 號)

202. 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。

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

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/462 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第 116 約地段第 4773 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(銷售建築材料)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/462 號)

204. 小組委員會備悉，用以修正文件編輯上錯誤的一頁替代頁(文件英文本第 5 頁)已在會議前分發給各委員。

簡介和提問部分

205. 城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(銷售建築材料)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對該宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請用途旨在服務區內居民，並可滿足該區這類需求。申請地點沒有小型屋宇申請，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊用途亦非不相協調，預料不會對周邊地區的交通、環境和排水造成重大不良影響。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求，並盡量減少可能引發的環境關注。在同一「鄉村式發展」地帶內，曾有九宗經營不同商店及服務行業的同類申請

獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

206. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

207. 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，至二零二二年五月三日止，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，不得於晚上七時至早上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，不得在申請地點進行修理、噴漆、洗車或任何其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月三日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三日或之前)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；
- (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(即在二零二零年二月三日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的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(f)、(g)、(h)、(i)、(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。」

208. 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49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/957 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)、第 2388 號(部分)、第 2389 號(部分)、第 2391 號(部分)、第 2407 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)、第 2410 號(部分)、第 2411 號 AB 及 C 分段(部分)、第 2412 號、第 2413 號、第 2414 號、第 2415 號(部分)及第 2419 號(部分)關設臨時貨倉存放展覽用品和建築材料及露天存放建築機械及建築物料，以及作附屬辦公室及維修工場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/957 號)

簡介和提問部分

209. 城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士請委員留意，有關更正文件編輯上錯誤的一頁替代頁(文件(英文版)第 8 頁)已於席上呈交委員參閱。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放展覽用品和建築材料及露天存放建築機械及建築物料，以及作附屬辦公室及維修工場用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期申請用途會帶來涉及重型車輛的交通，並造成環境滋擾。土木工程拓展署西拓展處處長表示，申請地點位於第一階段元朗南發展的界線內。為配合二零二八年第一季或之前遷入首批人口的目標，當局計劃在二零二一年第三季在申請地點開展

清理地盤工作。除非批給申請用途的期限只至二零二一年九月為止，否則該署反對這宗申請。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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，該地帶一般是用作露天貯物用途。儘管申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」的「公共房屋—租住公屋(包括商業用途)」地帶、「鄰舍休憩用地」和顯示為「道路」的地方內，但規劃署總工程師／跨界基建發展對這宗申請不表反對。考慮到元朗南發展計劃，若申請用途的期限只批至二零二一年九月止，則土木工程拓展署西拓展處處長不會反對這宗申請。元朗地政專員表示，不論規劃許可的有效期為何，收地計劃會緊接項目計劃而進行。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙該區的長遠發展；申請人將獲告知，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點及申請地點通道或會隨時被收回，以落實元朗南發展項目。申請用途與周邊地區(周邊有同類土地用途)並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關用途可能對環境造成滋擾的關注或相關政府部門所提出的技術要求。申請地點先前曾獲批作同類露天貯物用途，而該部分「未決定用途」地帶內亦曾有多宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

210. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

211. 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，至二零二二年五月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除 7 號場區，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 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)電器和電子／電腦零件(包括陰極射線管)；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一九年八月三日或之前)，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星期內(即在二零一九年六月十四日或之前)，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(即在二零一九年十一月三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月三日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

212. 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。

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/958 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 696 號、第 697 號及第 702 號和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/958 號)

A/YL-TYST/959 在劃為「綠化地帶」的元朗白沙村第 119 約地段第 617 號 A 分段、第 617 號餘段、第 618 號及第 620 號和毗連政府土地關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/YL-TYST/959 號)

213. 小組委員會備悉，這兩宗由同一名申請人提交作臨時貨倉用途的申請性質相似，而且申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」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

214. 城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷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) 在各申請地點關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為把二零一四年四月與二零一五年十二月的航攝照片作比較後，發現申請地點的整片植被曾被清除，現有景觀資源已受到負面影響；以及批准這兩宗申請或會立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可前，在「綠化地帶」進行其他同類

違例發展。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，二零一一年一月的航攝照片顯示，申請地點先前種有植物。應考慮申請地點以往的情況，尤其是有否涉及「先破壞、後建設」的做法。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分別收到四份表示反對的公眾意見。這些意見來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士。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，規劃署不支持這兩宗申請。申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，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。申請用途與周邊地區的林地和種有植物的斜坡並不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長均對這兩宗申請有負面意見。批准這兩宗申請會立下不良先例，令「綠化地帶」進一步被侵佔，導致該區的整體鄉郊環境和景觀質素下降。雖然申請地點位於「綠化地帶」的邊緣，但棕地作業在「綠化地帶」進一步擴展會對該區現有的景觀資源造成負面影響。基於以上所述，申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。該「綠化地帶」內沒有同類申請曾獲得批准，而申請地點有部分地方曾涉及一宗作臨時野戰場地用途的申請，該宗申請被拒絕。拒絕現時這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾的反對意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

215. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

216. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請被拒絕的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為有關發展已影響現有的自然景觀；以及
- (c) 批准這兩宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令棕地作業在「綠化地帶」進一步擴展，導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/960 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1195 號(部分)、第 1197 號 A 分段(部分)、第 1198 號 C 分段(部分)及第 1198 號 F 分段(部分)闢設臨時貨倉存放一般貨物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/960 號)

217. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

218. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、李佳足女士、區裕倫先生、陳栢熙先生及黃蓉女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 53

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/583-5 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗錦田錦田公路
第109約地段第1684號錦田中心一樓

219. 秘書報告，城市規劃委員會於二零一九年四月十五日收到一宗申請，要求把履行申請編號 A/YL-KTN/583 的規劃許可附帶條件(a)及(b)項的期限延長至二零一九年七月二十六日。所涉規劃申請於二零一八年一月二十六日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的限期為二零一九年四月二十六日。

220. 城規會於二零一九年四月十五日(即在履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的指定期限屆滿前僅八個工作天)才接獲這宗延

長期限的申請。由於履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的期限已在二零一九年四月二十七日屆滿，而且有關規劃許可在小組委員會進行考慮時已不再有效，因此，建議不考慮這宗申請。

221. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為履行規劃許可附帶條件(a)及(b)項的期限已屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並已於二零一九年四月二十七日撤銷。

(ii) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/397-9 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗田寮村第 120 約
地段第 2865 號餘段及第 2990 號

222. 秘書報告，城市規劃委員會於二零一九年四月十七日收到一宗申請，要求把履行申請編號 A/YL-TT/397 的規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)及(l)項的期限延長至二零一九年八月三日。所涉規劃申請於二零一七年二月三日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。履行規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)及(l)項的限期為二零一九年五月三日。

223. 城規會於二零一九年四月十七日(即在履行規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)及(l)項的指定期限屆滿前僅十個工作天)才接獲這宗延長期限的申請。由於沒有足夠時間在履行規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)及(l)項的指定期限屆滿前處理這宗申請，而這些附帶條件是考慮這宗申請的重要因素，因此，建議不考慮這宗申請。

224. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為沒有足夠時間在履行規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)及(l)項的指定期限屆滿前處理這宗申請。

225. 餘無別事，會議於下午六時二十分結束。