

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年十二月十三日下午二時三十分舉行的
第 640 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

陳福祥博士

雷賢達先生

簡兆麟先生

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(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

郭烈東先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

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
唐家敏女士

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十一月二十九日
第 639 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十一月二十九日第 639 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-LWKS/3

申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖
編號 S/I-LWKS/2》，把位於大嶼山羗山
第 311 約地段第 724 號(部分)的申請地點
由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為
「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-LWKS/3 號)

3. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃作「政府、機構或社區(2)」地帶，以作宗教機構及附屬的靈灰安置用途。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員；目前與英環公司有業務往來；

- 張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員；以及
(副主席)

- 張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和張國傑先生因事未能出席會議。由於張孝威先生就私營骨灰安置所發牌委員會所涉的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第一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，否則不會批准再次延期。

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-MP/5 申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗米埔洋葵徑第 104 約地段第 3010 號 B 分段、第 3010 號 C 分段及第 3010 號 D 分段的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/5A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一個物業。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。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門的進一步意見。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，包括對政府部門意見的回應、生態影響評估，以及經修訂的排水建議、環境評估、排污建議和交通影響評估。

9. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予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，否則不會批准再次延期。

[雷賢達先生此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-HTF/3 申請修訂《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號

S/YL-HTF/12》及《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖
編號 S/HSK/2》，把位於元朗厦村新圍第 125 約

地段第 1363 號餘段(部分)、第 1364 號(部分)、

第 1365 號(部分)、第 1366 號(部分)、第 1373 號、

第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、

第 1378 號(部分)、第 1393 號(部分)、

第 1399 號 A 分段(部分)、第 1399 號 B 分段(部分)及

第 1401 號(部分)和毗連政府土地的申請地點

由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/YL-HTF/3C 號)

秘書報告，這宗申請由靈渡寺和靈渡寺管理有限公司提交，以期把申請地點改劃作宗教機構及靈灰安置所用途，並擬建通道。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問，而其公司目前與靈渡寺有業務往來；

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，目前與領賢公司、英環公司和弘達公司有業務往來；以及

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員。

(副主席)

小組委員會備悉，符展成先生和張國傑先生因事未能出席會議。由於張孝威先生所涉與私營骨灰安置所發牌委員會有關的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

小組委員會備悉，申請人二零一九年十二月十一日的來信已提交席上。該信旨在澄清申請地點 B 有兩個發展方案。

下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- | | |
|-------|-------------------|
| 吳育民先生 | — 屯門及元朗西規劃專員； |
| 李佳足女士 | — 高級城市規劃師／屯門及元朗西； |
| 陳智恒先生 | — 助理城市規劃師／屯門及元朗西； |

申請人的代表

領賢規劃顧問有限公司

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李禮賢先生 | } | 申請人的代表 |
| 潘富傑先生 | | |
| 林芊芊女士 | | |

福安測量師行有限公司

劉月明先生

葉浩銓先生

Scenic Landscape Studio Limited

Chris Foot 先生

林泳誼女士

余佩恩女士

生態系統顧問有限公司

賴志誠先生

申請人的代表

弘達交通顧問有限公司

李可威先生

} 申請人的代表

周德年建築設計有限公司

郭建聰先生

主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

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

申請的背景：

擬把《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》及《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》上劃為「綠化地帶」的申請地點 A(發展地點)改劃為「政府、機構或社區」地帶，以配合靈渡寺和靈灰安置所的擬議擴寺工程，以及把劃為「綠化地帶」的申請地點 B(通道)改劃為顯示為「道路」的地方；

政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門的主要意見撮述如下：

地政總署元朗地政專員表示，由於申請地點 A 可能涉及祖／堂地，申請人須與有關當局釐清可否進行換地。由於申請人無意把祖地和整個申請地點 B 納入擬換地的範圍內，因此申請人不能在未批租或撥用的政府土地上興建通道，以及不能保養或管理未批租或撥用的政府土地。此外，申請人提出替代建議，就未批租或撥用的政府土地簽訂定期租賃，但該建議須取得相關決策局或政府部門政策上的支持。申請人須澄清如何落實擬議的通行權安排和影響公共道路及行人路的擬議工程，並就其後管理和保養責任達成協議。申請人建議設立管制閘以限制公眾進入靈灰安置所，此舉與擬議的非專用通行權有抵觸；

民政事務總署元朗民政事務專員表示，申請人提交與祖／堂司理就通行權達成協議的資料，並不代表元朗民政事務專員同意擬議的通行權安排。元朗民政事務處沒有收到由相關的祖／堂司理表示同意有關安排的申請；

從交通工程的角度而言，運輸署署長沒有負面意見。如路政署同意負責進行保養工程，而道路工程是按相關的標準設計和建

造，則運輸署原則上不反對承擔管理港深西部公路下經擴闊的行車道的責任；

路政署總工程師／新界西表示，路政署不會負責保養為連接申請地點與港深西部公路下的公共道路而興建的擬議新道路；以及

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；

在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 97 份公眾意見。當中 85 份來自個別人士，以內容劃一的信件提交，表示支持這宗申請。其餘 12 份來自各界關注骨灰龕問題大聯盟、嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

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。現有的靈渡寺位於申請地點以南約 100 米處，並非直接與申請地點為鄰。申請人建議在「綠化地帶」興建一座新寺廟暨靈灰安置所以及一條新的通道。申請人沒有提出充分的理據以支持就該「綠化地帶」進行零碎的改劃，以配合擬議的發展。雖然「宗教機構」未必與周邊的土地用途不協調，但擬議發展(涉及不多於 10 332 個龕位的靈灰安置所，以及一條長約 400 米的通道連兩個迴旋處及旅遊巴士和私家車／的士路旁停車處)會把種有植被的土地和農地一分為二，可能會破壞該區鄉郊特色的完整性。地政總署和路政署對興建和保養擬議通道責任誰屬的問題表示關注，而地政總署和元朗民政事務專員亦對通行權的安排表示關注，但申請人尚未對有關政府部門的關注作出回應。擬議的通道能否落實興建，令人存疑。如擬議的通道未能建成，擬議的寺廟和靈灰安置所便不能興建。雖然運輸署署長和警務處處長原則上接納申請人提出的人羣管理建議，但申請人未能證明該建議切實可行，因為非專用通行權的建議與設立管制閘互相抵觸。該「綠化地帶」內沒有先前或同類的申請。批准這宗零碎改劃的申請，或會吸引其他人提出涉及「綠化地帶」的同類申請，並會立不良先例。關於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李禮賢先生、潘富傑先生及葉浩銓先生借助投影片作出陳述，要點如下：

擬議修訂

這宗申請涉及把申請地點 A 由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以期興建擬議寺廟和靈灰安置所。至於擬在申請地點 B 興建的通道，申請人提出了兩個方案，即(i)把相關範圍由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方；或(ii)保留現時「綠化地帶」的土地用途，待改劃申請地點 A 的申請獲批後，日後可透過提交第 16 條規劃申請興建新的通道以及發展擬議寺廟和靈灰安置所。申請人傾向以方案(ii)作為落實申請地點 B 發展的方案；

在申請地點 A 進行擬議發展是否適合和是否有需要

靈渡寺具有重要的文化及地區歷史意義。現時靈渡寺的空間有限，擬議寺廟的擴建部分有助應付區內居民日益殷切的社會需求，並能優化該處的設施，使之成為社區樞紐；

申請地點 A 的所在位置適合用作發展擬議寺廟和靈灰安置所，因為申請地點 A 與附近的墓地環境相協調，而且緊鄰靈渡寺，加上民居遠離申請地點 A，並有高架的港深西部公路相隔，因此預料不會對環境造成影響；

有關的「綠化地帶」將稍為縮細，因為申請地點 A 僅佔該地帶少於 0.5% 的面積，即相對於佔地約 85 公頃的整個「綠化地帶」中，申請地點 A 僅佔約 0.4 公頃；

擬議的寺廟擴建和靈灰安置所不會影響或破壞「風水」布局；

申請地點 B 的擬議通道

申請人與所有相關私人地段的擁有人已就通行權達成協議，而五個祖／堂地段的所有司理亦已在協議上簽署，但元朗民政事務專員之前並無提及須就此取得同意；

有關的未批租或撥用的政府土地面積細小，而且缺乏獨立通道，故不可獨立轉讓。政府通常會把這類政府土地批予／批租給毗鄰佔用人，情況普遍；

為落實擬議發展，須就申請地點 A 進行換地，並可在換地中加入所涉未批租或撥用的政府土地，以作平整範圍(黃／棕色範圍)。至於擬議通道的落實，可以政府租契方式向政府批租政府土地，同時亦須透過擬議通行權安排取得私人地段的使用權以作通道，而無須另就申請地點 B 進行換地；

擴闊通往申請地點的現有單線行車路並不可行，因為該車路鄰接政府土地上的斜坡和墓地／墳墓，倘進一步擴闊該車路，會侵佔毗鄰的「自然保育區」地帶；

對靈灰安置所設施的需求

公眾對靈灰安置所龕位的需求日增。雖然在新田物色到一幅可供闢設公眾靈灰安置所的用地，但仍有待進行可行性研究。隨着未來將有大量人口遷入新發展區，元朗區普遍缺乏公眾靈灰安置所設施。

技術可行性

申請人已合理地說明有關改劃土地用途地帶建議的技術可行性。主要的政府部門，包括運輸署、環境保護署、漁農自然護理署及警務處，並無提出負面意見。至於地政總署元朗地政專員及元朗民政事務專員就落實通道一事提出的問題，可在第 16 條申請階段作進一步處理。

由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

主席請申請人的代表清楚交代目前這宗改劃土地用途地帶申請的修訂建議，以及於會上提交日期為二零一九年十二月十一日的信件的細節，以釐清申請的內容。申請人的代表李禮賢先生回覆指，現時的建議涉及把申請地點 A 由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，而申請人須取得第 16 條規劃許可，才可進行寺廟擴建與靈灰安置所的擬議發展。申請人在二

零一九年十二月十一日的信件中作出了澄清，表示就申請地點 B 提出兩個方案：即方案(i)，把申請地點 B 由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方，以落實擬議的通道；或方案(ii)，保留申請地點 B 現有的「綠化地帶」，只建議改劃申請地點 A 的土地用途地帶。

主席和部分委員就這宗申請向申請人的代表提出以下問題：

申請人的背景

申請人的背景，以及他們是否屬已註冊的宗教組織；

現有靈渡寺的背景，包括土地擁有權／業權和相關組織的營運資料；

建議

建議在申請地點 A 內興建的寺廟和靈灰安置所是否屬於單一發展，以及位於申請地點 B 的擬建通道會否僅供申請地點 A 的擬議發展使用；

為何不在靈渡寺的鄰接範圍進行擬議的寺廟擴建；

倘無法在申請地點 B 興建擬議的通道，申請地點 A 的發展是否可行；

擬議通道

現時有沒有連接靈渡寺的通道。倘未能在申請地點 B 興建擬議通道，申請地點 A 是否仍可經由主要道路前往；

由主要公共道路步行至申請地點 A 的大概距離為何，以及如何由靈渡寺前往申請地點 A；

在提交的交通影響評估中，有關重要路口和交通調查所採納的假設為何；以及

申請人聲稱與祖／堂司理訂立的所有通行權協議已在土地註冊處註冊，為何相關司理仍未向民政事務總署元朗民政事務專員提交申請，以取得專員同意就有關地段訂立通行權批約。

申請人的代表李禮賢先生、劉月明先生、葉浩銓先生及李可威先生作出陳述，要點如下：

申請人的背景

這宗申請由靈渡寺及靈渡寺管理有限公司提交，而兩者並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的真正宗教及慈善機構。申請人的身分(屬註冊慈善機構與否)，只有在審議應否就批予優惠地價給予政策上的支持時，才須加以考慮。申請人無須為非牟利機構才可經營私營靈灰安置所。從宗教政策角度而言，民政事務局局長不反對興建擬議寺廟。小組委員會只須考慮涉及申請地點的土地用途事宜，例如申請地點是否適合作寺廟及靈灰安置所用途，而申請人的背景及所屬性質則並非重要考慮因素；

現有的靈渡寺擁有過千年的悠久歷史，原來的寺廟已被拆卸，現址的寺廟是其後重建的。由於過去的土地測量是在倉卒情況下進行，令土地擁有權的註冊出現差異。根據測量記錄，靈渡寺現時所在的地方屬政府土地，但一些毗連地段卻屬靈渡寺所擁有的私人土地；

根據所得資料，靈渡寺最初是由一名僧人管理的。雖然未能完全確定，但收集所得的資料顯示，該寺廟在該僧人離世後，交由厦村的祖堂司理接管。靈渡寺並非註冊慈善機構，其收入主要來自一般捐款。以二零零三年翻新寺廟的經費為例，經費主要是透過眾籌向厦村的區內人士籌募得來的；

建議

擬在申請地點 A 興建的寺廟暨靈灰安置所屬單一建築羣，擬建通道主要供申請地點 A 的擬議發展項目使用；

現有靈渡寺前面的土地屬「風水帶」的一部分，在該處進行發展會影響該寺廟的風水。因此，申請人選擇在申請地點 A 進行擬議的寺廟擴建；

有需要為申請地點 A 的發展項目闢建一條新的通道。如把申請地點 B 由「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方的現有建議不獲批准，申請人可在第 16 條申請時就擬議寺廟暨靈灰安置所發展提交進一步資料，以回應政府部門就擬議新的通道提出的關注事項；

擬議通道

現時有一條不合規格的路徑(約 4.5 米闊)，由主要道路通往靈渡寺；

申請地點 A 距離主要道路約 400 米，步行約 5 至 8 分鐘可達。有一條區內行人徑連接申請地點 A 及現有靈渡寺；

交通影響評估涉及三個重要路口，分別位於通往現有靈渡寺的區內道路、港深西部公路及厦村路下面的一段單線道路路段及厦村交匯處。在二零一七年重陽節及其前後的周末進行了交通調查，以評估該等路口的現有交通情況。申請人按預計的背景交通增長及擬議發展所產生的交通量，評估了有關路口的運作表現；以及

與祖／堂擬訂通行權協議時，相關方面沒有提及必須取得民政事務總署元朗民政事務專員同意的規定。而在之前涉及這宗申請的部門傳閱文件／意見中，亦無提及須取得同意的規定，而申請人是直至收到文件後才得知此規定。不過，如改劃申請獲批准，申請人會與相關部門跟進有關事宜。

一些委員就這宗申請向規劃署的代表提出以下問題：

申請地點 A 及靈渡寺周邊地段的土地類別；

闡述政府對於靈灰安置所發展的政策；以及

過去有沒有涉及改劃「綠化地帶」作靈灰安置所用途的申請獲得批准。

屯門及元朗西規劃專員吳育民先生借助投影片作出回應，要點如下：

正如文件的圖 Z-2b 所示，申請地點 A 及 B 內以粉紅色標示的土地為申請人擁有的私人土地，以黃色和灰色標示的土地則分別為其他人擁有的私人土地及政府土地。現有的靈渡寺位於政府土地上，是政府於一九八二年六月前記錄的已登記寮屋。根據記錄，位於靈渡寺和申請地點 A 之間的其他兩個私人地段(即地段第 1380 及 1387 號)由申請人擁有；

為應付與日俱增的靈灰龕位需求，政府三管齊下。為增加公眾靈灰龕位的供應，政府以地區為本的方式推行骨灰安置所發展計劃，並在 18 區物色到 24 幅具發展潛力的用地，其中 14 幅已獲得相關區議會支持或不表反對。為善用現有的靈灰龕位，食物環境衛生署(下稱「食環署」)撤銷公眾靈灰龕位安放先人骨灰的數目上限，而華人永遠墳場管理委員會所管轄的靈灰安置所亦採取了同類措施。《私營骨灰安置所條例》於二零一七年六月三十日生效。有關條例透過設立發牌制度，規管私營骨灰安置所的營辦。按照食環署預測，靈灰龕位的需求每年約為五萬個。二零一八年至二零二零年間，公眾靈灰安置所約有 23 萬個新龕位可供分配，當中屯門一個大型靈灰安置所大約可提供 16 萬個龕位。這些龕位應有助暫時紓緩公眾靈灰龕位供不應求的現況；

手頭上沒有關於改劃「綠化地帶」作靈灰安置所用途的同類申請資料。

主席問及將申請地點 A 改劃為「政府、機構或社區」地帶的建議。就此，申請人的代表葉浩銓先生確認說，「靈灰安置所」在擬議的「政府、機構或社區」地帶屬於第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交第 16 條規劃申請。主席進一步問到目前分區計劃大綱圖的現有「綠化地帶」有沒有宗教機構及靈灰安置所用途，屯門及元朗西規劃專員吳育民先生作出回應時解釋，根據分區計劃大綱圖有關「綠化地帶」的《註釋》，「宗教機構」及「靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)」屬於第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。對此，申請人的代表李禮賢先生補充說，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而根據《註釋》對於該「綠化地帶」的現有規定，靈灰安置所用途須設於宗教機構內。考慮到擬議用途、規劃意向及相關城規會指引，認為擬議

的「政府、機構或社區」地帶在配合申請地點 A 的擬議發展方面較適合。

[簡兆麟先生於進行答問部分期間到席。]

由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們此時離席。

商議部分

委員察悉，根據現行分區計劃大綱圖，申請人可就在「綠化地帶」內發展擬議寺廟暨靈灰安置所及通道提交第 16 條申請，但申請人卻選擇提交第 12A 條申請。

委員普遍認為缺乏有力的規劃理據支持這宗擬議改劃申請。從土地用途規劃的角度而言，副主席表示擬議發展連擬議通道無可避免會影響該「綠化地帶」的現有天然景觀和鄉郊特色，亦會為該區其他同類申請或發展立下不良先例，小組委員會應考慮這宗申請的累積影響。同樣地，一名委員表示，由於這宗改劃申請涉及縮減「綠化地帶」，這宗申請必須具備極為有力的規劃理據支持，亦須說明其規劃優點，以及有關改劃可令公眾受惠。

幾名委員認為這宗申請在許多方面均有欠清晰，包括申請人的背景及擬議通行權安排。一些委員認為，申請人的背景資料(包括靈渡寺的擁有權)可能會影響申請人營運寺廟暨靈灰安置所的能力，屬於相關考慮因素。一名委員亦認為，並無有力理據支持加建一條新通道，因為如申請人的代表所指，申請地點只需步行幾分鐘便可輕易到達。

經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

申請地點是該「綠化地帶」不可或缺的一部分，該片土地的東北面為港深西部公路及洪水橋新發展區，西南面則為富天然景觀的「自然保育區」地帶、圓頭山及青山靶場。該「綠化地

帶」主要為長滿植物的小圓丘、農地及認可殯葬區。按照方案(i)的建議將申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方，會將植被及農地分開，亦可能會破壞該區鄉郊特色的完整性。沒有充分的規劃理據支持零碎的改劃，以發展擬議寺廟暨靈灰安置所及相關通道；

申請人未能證明擬議通道切實可行。沒有有力的理據支持按照方案(i)的建議，把「綠化地帶」內的一狹長土地改劃作顯示為「道路」的地方；以及

批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類改劃申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

[余偉業先生此時離席，而吳芷茵博士此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目6

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/30B號)

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間公司。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。小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

申請的背景；

擬興建屋宇(重建)、進行填土／挖土工程及美化種植；

政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。主要意見撮述如下：

地政總署離島地政專員表示，任何新界豁免管制屋宇的擬議重建項目只可在原有地段的建築物部分上進行。雖然擬議地積比率沒有超出分區計劃大綱圖准許的地積比率(0.4 倍)，但申請書內並無提出理據說明為何有關地段不可各自進行重建，在每個地段分別興建一幢屋宇。申請人可能須在通道安排及保護樹木方面提供理據；

環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未有證明擬議重建項目在環境考慮方面屬可接受；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，反對這宗申請。在用地 A 進行大規模的填土工程，很可能會使該處的景觀特色產生不可逆轉的永久變化，而擬議的行人道改善工程很可能會在景觀方面對周邊地區的現有樹木及地貌造成進一步的負面影響；

漁農自然護理署署長從自然保育的角度，不支持這宗申請，因為預計擬議項目需要砍伐的樹木及清除的植被範圍會比申請書所述的範圍大，而且申請人沒有提供足夠資料，證明有充分理由重建，以及說明如何可開闢海上通道和如何可在不影響該處的生態及現有樹木的情況下，透過現有行人道運送材料至申請地點；

土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人提交的土力規劃檢討報告所列明的仰角，沒有反映底圖資料。申請人須檢討影

響申請地點的天然山坡的仰角及面積，並建議是否需要進行天然山坡災害研究；以及

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。

在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 21 份公眾意見，當中 19 份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、當區居民及個別人士，表示反對這宗申請；餘下兩份意見來自個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及

規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。在用地 A 內重建兩幢新界豁免管制屋宇的建議不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以及環境保護署署長不支持或反對這宗申請。申請人沒有證明擬議重建項目不會對環境、景觀和生態造成負面影響。地政總署離島地政專員表示，任何新界豁免管制屋宇的重建只可在兩個原有地段的建築物部分上進行。雖然擬議重建項目的擬議發展密度沒有超出分區計劃大綱圖所訂明的發展限制，但申請書內並無提出理據支持在用地 A 內重建兩幢新界豁免管制屋宇，或把發展權從用地 B 轉移至用地 A。申請人所引述的同類申請（編號 A/ST-KYS/9）關乎在「鄉村範圍」內的一幅用地進行重建，當中不涉及從其他用地轉移發展權，所以不應視作與現時這宗申請同類的個案及先例。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。

高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生回應一名委員的提問時表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「屋宇（只限重建）」是「自然保育區」地帶的第二欄用途，屬於須向城市規劃委員會申請規劃許可的用途，而「自然保育區」地帶並無有關興建新屋宇的規定。根據申請書的內容，申請人擬重建兩幢新界豁免管制屋宇，並聲稱在申請地點發現有兩幢屋宇的遺蹟。然而，根據規劃署人員的實地視察，用地 B 發現有殘破建築，而用地 A 附近亦發現有一些殘破建築，但都是位於申請地點的邊界以外。申請人不是申請地點的現行土地擁有人，這次是受註冊土地擁有人委托，代其提交這宗申請。

商議部分

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「自然保育區」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境、景觀及生態造成負面影響。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

33. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司及其他公司提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是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：

符展成先生 — 目前與新世界公司、奧雅納公司、弘達公司及英環公司有業務往來；

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，而

其公司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；
- 侯智恒博士 — 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 **K11 Concept Limited** 自二零零九年起贊助他在香港大學的學生學習計劃；
- 余偉業先生 — 為「要有光」的董事及行政總裁，該團體曾接受一個與新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款。

34. 小組委員會備悉，符展成先生、張國傑先生、廖凌康先生及侯智恒博士因事未能出席會議，而余偉業先生亦已離席。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。發展局古物古蹟辦事處執行秘書指出，申請人提出就位於禁挖區的擬議發展加入規劃許可附帶條件，不符合禁挖區的規劃大綱和保育要求。路政署主要工程管理處處長表示，西貢公路改善工程第二期的完工日期現時仍未確定，須視乎工務計劃程序的進展而定。運輸署署長指出，若西貢公路改善工程第二期未能開展，申請人所提交的交通影響評估中對基建的基本假設和評估結果便告失效，因此他不會支持這宗申請。不過，如果在西貢公路第二期

改善工程完工前，擬議發展仍未入伙，運輸署署長便原則上不反對這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署西貢事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 10.1.14 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 443 份公眾意見，包括由三名個別人士提交表示支持的意見、另有兩份沒有內容或提出與這宗申請無關的意見，其餘 438 份表示反對，分別由西貢區議會主席、議員、候任議員、西貢鄉事委員會和其委員、村代表、香港學堂、關注西貢規劃陣線、西貢之友、逸瓏園業主委員會、香港中華煤氣有限公司及個別人士提交。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議的綜合住宅發展大致上符合分區計劃大綱圖的發展限制。申請人建議分期發展申請地點(即第一期及包括地點 A 至 E 的其他分期)。擬議的分期發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A，因為申請人未能證明擬議發展的綜合發展模式，不會因發展計劃以分期實施方式推行而受到不利影響，亦未能顯示最終落成的發展在布局設計和提供的休憩用地方面，仍能達到設施齊全，自給自足的目的，更未能證明在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不會因而受到削弱。古物古蹟辦事處對這宗申請持負面意見，認為申請並不符合規劃大綱所載有關禁挖區的文物保育要求。由於西貢公路改善工程第二期的完工日期現時仍未確定，運輸署署長認為，若最終工程沒有開展，申請人提交的交通影響評估便告失效，因此他不會支持這宗申請。這樣等同於申請人未能證明擬議發展不會對該地區的交通造成負面影響。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。

36. 一名委員得悉申請人建議分期進行住宅發展，因而詢問申請人如何確保可與其他土地擁有人就按建議落實其他分期的工程達成協議。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回覆說，只有第一期的私人土地和屬於其他分期的地點 E 為申請人所擁有。申請書內未有提供資料，證明其他土地擁有人已就該項分期建議或其他分期的其餘地點(地點 A 至 D)的發展計劃，作出承諾或達成協議。關女士在回應該名委員的另一條問題時表示，第一期和其他分期發展的布局設計，在提供獨立通道前往不同分期這方面，未能達至設施齊全、自給自足。

商議部分

37. 主席表示，對於並非由單一業權所擁有的「綜合發展區」用地，小組委員會一般可考慮容許發展計劃分期進行。在擬訂發展計劃的分期施工安排時，申請人應證明最終落成的發展在布局設計和提供適當的設施方面，能達到設施齊全，自給自足的目的，以及在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不會因而受到削弱。就現時這宗申請而言，委員得悉不同分期的地積比率並非按比例分配，第一期發展實際上已取用其他分期的發展潛力。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的分期發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 17A，因為申請人未能證明擬議發展的綜合發展模式不會因發展計劃以分期實施方式推行而受到不利影響，亦未能顯示最終落成的發展在布局設計和提供的休憩用地能達到設施齊全，自給自足的目的，更未能證明在發展計劃的早期階段，在「綜合發展區」地帶內尚未收購的地段的發展潛力不會因而受到削弱；
- (b) 擬議住宅發展的總綱發展藍圖與規劃大綱中訂明的禁挖區重疊，申請人未能證明在禁挖區土地上興建房屋的建議切實可行，而且不會對沙下具考古研究價值地點造成負面影響；以及

- (c) 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。」

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/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/56B 號)

39. 秘書報告，這宗申請由賜一有限公司提交，而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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與賜一有限公司有業務往來；以及

符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來。

40. 小組委員會備悉，符展成先生及張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅重建發展；

- (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／城市設計及園境表示，擬議特色(包括建築物間距、後移，以及地面和天台的景觀特色)的綜合效應，某程度上可使建築羣在觀感上較為柔和，以及有助營造較愉快和寧靜的步行環境。由於擬略為放寬建築物高度限制不會改變從現有的地盤平整水平測量所得的絕對建築物高度，所以擬議發展整體來說只會帶來極少至輕微的負面視覺影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 108 份公眾意見。當中 102 份由曉嵐閣居民提交，表示反對這宗申請。其餘六份意見書由清水灣大廈 E 至 F 座業主立案法團及個別人士提交，對這宗申請表示關注。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。把申請地點(涵蓋清水灣大廈現有兩座)重建作「分層住宅」用途的建議符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。由於嘉澍路斜坡陡峭，而申請地點地面又不平，因此必須於現有的平整水平下 1 米進行挖土工程，以興建斜路、為區內行車提供足夠的通行高度及於地庫闢設機電設施及停車場。新建築物建議按低於現有水平 1 米的地盤平整水平興建。考慮到地盤限制，把建築物高度限制由 18 米略為放寬至 19 米(增加 1 米或 5.6%)並非不合理。此外，放寬建築物高度的建議不會造成額外視覺影響，因為擬議重建計劃的地面上絕對建築物高度維持為 18 米，如由地面層水平測量，這個高度符合分區計劃大綱圖的限制。把上蓋面積由 30%略為放寬至 33.911%(增加 3.911%或 13%)的建議可為重建項目提供彈性，讓建築設計可更具創意，以配合區內特色及低層樓宇的低密度環境。擬議放寬上蓋面積實屬必要，因為可配合兩幢樓宇之間留有 5 米建築物間距的設計，以及在另外的大樓(須計入上蓋面積計算)裝設相同的必要設施。規

劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議設計特色的綜合效應某程度上可使建築羣在觀感上較為柔和，以及有助營造較舒適和寧靜的步行環境。擬議發展整體來說只會帶來極少至輕微的負面整體視覺影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

42. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應一名委員的問題時表示，申請地點有多項限制，包括分區計劃大綱圖所訂明的 30% 最大上蓋面積及 18 米建築物高度。這宗申請旨在要求分別略為放寬建築物高度限制(由 18 米放寬至 19 米)及上蓋面積限制(由 30% 放寬至 33.911%)。

商議部分

43. 委員備悉，擬議建築物會於低於現有水平 1 米的地盤平整水平興建，擬議重建計劃的地面上絕對建築物高度會維持在 18 米。委員亦認為要求放寬上蓋面積屬輕微。

44. 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十二月十三日止；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。這項規劃許可須附加以下條件：

「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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

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、陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席。]

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/978 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號
金豪工業大廈第 2 座地下 B2 單位(部分)
經營商店及服務行業(快餐店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/978 號)

簡介和提問部分

46. 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) 商店及服務行業(快餐店)；
- (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，規劃署不反對就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。申請用途的規模細小，與該幢工業大廈內的工業及工業相關用途和周邊的發展項目並非不相協調。當局曾批准在該幢大廈地下其他單位及在大廈附近作各式各樣商店及服務行業用途的同類申請。

消防處處長對這宗申請不表反對，但認為須施加相關的規劃許可附帶條件。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所訂的相關考慮因素，包括消防安全及交通方面事宜。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議批給為期五年的臨時規劃許可，有關許可不會妨礙該處所作工業用途的長遠規劃意向，並可容許小組委員會監察該區的工業樓面空間的供求情況。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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，至二零二四年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)提交及落實消防安全措施，而有關措施及落實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。」

49. 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。

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/669 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔黃魚灘第 26 約地段第 947 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/TP/669 號)

簡介和提問部分

50. 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 10 段及附錄 V。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。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議小型屋宇發展與饒富鄉郊特色的周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展不大可能會對環境、交通、土力、景觀、排水和排污造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於黃魚

灘的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 51 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點部分地方涉及先前一宗由同一名申請人提交並獲批准作相同用途的申請(編號 A/TP/449)。地政總署於二零一七年批准有關的小型屋宇批建申請，但申請人尚未簽立批地文件。先前批給的規劃許可已於二零一八年八月期滿失效，申請人因而提交新的規劃許可申請。與該宗先前獲批准的申請相比，現在這宗申請擬建的小型屋宇的覆蓋範圍因剔除政府土地部分而有所減少。地政總署大埔地政專員表示，倘現在這宗申請獲批准，他會以免費建屋牌照方式處理這宗小型屋宇批建申請。因此，現在這宗申請或可予從寬考慮。現在這宗申請的規劃情況與另一宗獲批准的申請(編號 A/TP/632)相若。該宗申請也涉及先前一宗地政總署正在處理的小型屋宇批建申請。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十二月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(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。」

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/193 擬在劃為「農業」地帶的上水沙嶺第 89 約地段第 565 號(部分)、第 567 號(部分)及第 568 號(部分)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/193 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達區內人士的意見載於文件第 9.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 22 份公眾意見。在這些意見當中，上水區鄉事委員會主席和現任的北區區議員表示對這宗申請沒有意見；香港觀鳥會、創建香港、一名沙嶺村村民和 15 名個別人士表示反對這宗申請；而嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會對這宗申請表示關注。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三年屬臨時性質的申請。擬議用途大致符合「農業」地帶的規劃意向，而且從農業角度而言，漁農自然護理署署長沒有強烈意見。擬議用途與周邊土地用途並非不協調。相關政府部

門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的提問時說，申請地點大部分範圍已鋪築硬地面，其餘部分則被植被／雜草覆蓋。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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，不得在申請地點使用廣播系統和揚聲器；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實

消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/124 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角上禾坑村
第 81 約地段第 901 號 A 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/124 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，認為雖然申請地點內沒有發現易受影響的重要景觀資源，但倘若擬議發展獲得批准，便會立下不良先例，鼓勵更多同類發展在區內進行。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。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所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這宗申請收到八份公眾意見。當中，上水區鄉事委員會主席支持這宗申請，而一名北區區議員則表示對這宗申請沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及兩名個別人士反對這宗申請。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 段載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請書內並無提出有力理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於上禾坑村的「鄉村範圍」內。儘管有關的「鄉村式發展」地帶內可供使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 77 宗尚未處理的申請。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。現時這宗申請的規劃情況，與同一「農業」地帶內位於申

請地點附近的另一宗被拒絕的申請的情況相似。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。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合鹿頸及禾坑地區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上禾坑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請，會為區內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致農地進一步減少，以及對周邊地區的景觀造成不良影響。」

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-LK/125 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角
鹽灶下村第 39 約地段第 2078 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-LK/125 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請人須提供資料，以顯示如何把建築材料運送到申請地點，以及會否清理更多地方以建造連接申請地點的行人徑／通道。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，認為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類發展在該區進行。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但這宗申請只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的地區人士意見載於文件第 9.1 段；
- (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，上水區鄉事委員會主席表示支持這宗申請，一名北區區議員則表示對這宗申請沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港及兩名

個別人士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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。漁護署署長表示，申請人須提供資料，以顯示有關把建築材料運送到申請地點的安排，以及有關建議會否涉及清理更多地方以建造連接申請地點的行人徑／通道。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在鹽灶下村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的 11 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。目前這宗申請的情況與同一「康樂」地帶內位於申請地點附近的其他被拒絕的申請的情況相似。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。

[簡兆麟先生此時返回席上。]

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，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；

- (b) 鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇。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，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目14

第16條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/718 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺軍地第83約地段第466號(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/718號)

64. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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，以回應漁農自然護理署及運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

65. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/16 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角
第 41 約地段第 437 號餘段(部分)、
第 440 號(部分)、第 441 號 B 分段餘段(部分)、
第 477 號餘段(部分)及第 478 號餘段，
以及第 73 約地段第 42 號餘段(部分)、第 43 號、
第 44 號 B 分段(部分)、第 44 號 C 分段餘段及
第 45 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(旅遊車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/16A 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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，以回應漁農自然護理署和運輸署的意見。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(包括回應意見表、經修訂的平面圖和排水建議)，以及交通影響評估，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/621 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路
馬尾下段第 76 約地段第 1504 號 B 分段、
第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及
第 1510 號餘段和毗連政府土地
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/NE-TKL/621A 號)

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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(包括書面理據和圖則)，以回應政府部門的意見。

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

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/629 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 274 號餘段(部分)
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/NE-TKL/629 號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月五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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/630 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路
坪輦村第 77 約地段第 548 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 NE-TKL/630 號)

簡介和提問部分

72. 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) 這宗申請的背景；
- (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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故認為可予容忍。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所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 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。當中，上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名北區區議員則支持這宗申請。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 段載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於坪輦的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 54 宗尚未處理的小型屋宇申請。雖然城規會在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎，認為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，但申請地點涉及由同一名申請人提出並獲批准的一宗先前申請，而審批這宗小型屋宇發展申請的程序已經進入最後階段。據地政總署北區地政專員所述，申請地點的這宗小型屋宇發展

申請已獲批准，只待執行。此外，申請地點附近已有不少獲批准發展小型屋宇的規劃申請，在區內形成新的村落。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。現時這宗申請的規劃情況，與其他獲城規會以更審慎的取態給予批准的申請情況相似。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。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二三年十二月十三日止。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) 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。」

75. 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19

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關設臨時停車場(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/18C 號)

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括回應意見表和經修訂的平面圖)，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/27 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺北竹園村第 78 約地段第 921 號餘段、
第 940 號、第 941 號及第 1136 號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)
連附屬地盤辦公室及停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/27)

78. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

79. 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]

A/NE-TKLN/28 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北較寮村第 78 約地段第 1479 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 1479 號 B 分段第 3 小分段及第 1480 號 B 分段餘段闢設臨時私人會所、經營商店及服務行業，以及闢設附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/28 號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應路政署、環境保護署和渠務署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

81. 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／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/466 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭大布第 94 約地段第 344A 號餘段(部分)、第 402 號 B 分段(部分)及第 448 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/466C 號)

82. 秘書報告，申請地點位於古洞南，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

李國祥醫生 — 是位於古洞南的香港哥爾夫球會會員。

83. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於李國祥醫生關於香港哥爾夫球會的利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

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) 擬進行的住宅發展(屋宇)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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的區內人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 35 份公眾意見，包括 30 份反對意見，由一名北區區議員、上水坑頭村居民福利會主席及區內居民／個別人士提交，另有 5 份表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的住宅發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並與周邊的環境互相協調。把地積比率由 0.4 略為放寬至 0.48(+20%)的建議，會使樓面面積增加 450 平方米(約三幢屋宇)，因而有助滿足房屋需求，並更能善用土地資源。把建築物高度限制由 9 米放寬至 10.5 米(+17%)的建議，將使擬建屋宇的樓底高度由 3 米增至 3.5 米。申請地點附近有類似建築物高度的住宅發展，而擬議發展與周圍環境和諧協調。此外，3.5 米的建議樓底高度與申請地點北面的「綜合發展區」用地範圍內已批准興建的屋宇樓底高度相若。略為放寬地積比率及建築物高度限制的建議，在規劃設計上具有優點，例如可交回土地以供設置公共道路、興建公共行人路和行人過路處，以及分隔樓宇和讓樓宇建築位置後移。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關

的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。在同一「住宅(丁類)」地帶內，曾出現一宗有關屋宇發展的同類申請(編號 A/NE-KTS/460)，以及在附近的「綜合發展區」地帶內，亦有另一宗涉及屋宇發展和略為放寬地積比率限制的申請(編號 A/NE-KTS/465)，兩宗申請均已獲小組委員會批准。獲批准個案的考慮因素和規劃優點與這宗申請相若。有關負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。至於有意見關注到通往雍翠苑的行車通道受阻，申請人表示，居民可使用擬議發展的通道和屋苑內的道路。

85. 就關於區內人士關注到通往雍翠苑的行車通道受阻一事，一名委員提出問題，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應時表示，地政總署北區地政專員表示，沒有記錄顯示毗連的新界豁免管制屋宇(即雍翠苑)的居民享有申請地點的通行權。雖然申請人在申請書內表示，雍翠苑的居民可使用擬議發展的通道和屋苑內的道路，應注意的是，目前有兩條現有區內通道可供雍翠苑的居民使用，無須經過申請地點，即一條穿越毗連「鄉村式發展」地帶並連接坑頭路的區內通道，以及另一條沿雍翠苑西面界線闢設的區內通道。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十二月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；

- (b) 提交經修訂的排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，落實排污影響評估所確定的排污駁引建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 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；
- (f) 為擬議發展設計及闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如申請人所建議，在申請地點以外坑頭路設計並闢設行人過路處，以及在毗鄰區內道路處沿東面界線闢設公共行人路，而有關情況必須符合運輸署署長及城規會的要求。」

87. 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23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/479 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 894 號 L 分段及第 894 號 P 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/479A 號)

88. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間檢討小型屋宇的位置。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。

89. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/20 擬在劃為「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的上水第 51 約地段第 539 號(部分)、第 541 號(部分)及第 542 號(部分)經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/20 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，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(快餐店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 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 444 份公眾意見，當中包括 431 份來自區內居民和公眾人士的意見，表示支持這宗申請；11 份來自附近居民和個別人士的意見，表示反對這宗申請；另有兩份來自個別人士的意見，表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途並不完全符合「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，而且申請地點位於古洞北／粉嶺北新發展區餘下工程的界線範圍內，但預定的收地和地盤平整工程最早於二零二四年才展開。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，與周邊土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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環境滋擾，以及回應相關政府部門關注的技術問題或要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

91. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時說，申請人已承諾安裝總容量為 7.5 立方米的排污池，以收集擬議快餐店所產生的污水和廢水。這些廢水和污水會定期由泵車從申請地點泵走。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，考慮過申請人關於排放污水和廢水方面的建議後，認為無須為此施加相關的規劃許可附帶條件。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於晚上十一時至上午六時三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/269 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路
第 112 約地段第 294 號 B 分段第 1 小分段
臨時露天存放待售或待出口汽車，
以及闢設臨時貨倉存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/269 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售或待出口汽車，以及闢設臨時貨倉存放汽車零件，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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議發展與該區的景觀特色不相協調，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類發展侵佔「農業」地帶。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七份反對這宗申請的公眾意見，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及三名市民。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離相關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並認為申請的用途與周邊的景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類發展立下不良先例。申請地點位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 類地區內。這宗申請不符合規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請。小組委員會曾拒絕先前一宗涵蓋申請地點部分地方的申請，以及另一宗位於同一「農業」地帶內的同類申請。拒絕目前這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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「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) 有關發展與周邊地區主要為常耕／休耕農地的鄉郊特色不相協調；

- (c) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；以及
- (d) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境的整體質素下降。」

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-SK/270 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 114 約地段第 878 號(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/YL-SK/270 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，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(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，城市規劃委員會收到三份公眾意見，分別來自上村兩名原居民代表和

一名居民代表，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，而且與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。小組委員會曾批准在有關的「住宅(丁類)」地帶內經營臨時商店及服務行業的兩宗同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，至二零二二年十二月十三日止，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 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(即在二零二零年六月十三日或之前)提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點已設置的排水設施；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；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(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。」

100. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/271 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)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/271 號)

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

102. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/650 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
關設臨時公眾停車場(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/650B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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，城市規劃委員會共收到四份表示反對的意見，分別由一名元朗區議員及三名個別人士提交。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對向這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。有關「綜合發展區(1)」地帶位於小組委員會於二零一九年三月二十二日批准的擬議綜合住宅發展(編號 A/YL-KTN/604)範圍內。雖然申請用途不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，但申請地點位於擬議綜合發展項目的乙期範圍內，未有具體發展計劃。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實已獲批的綜合住宅發展。臨時公眾停車場連一個一層高的構築物與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點位於一個已獲批的綜合發展項目較後期工程範圍內，該項目所處範圍包括「綜合發展區(1)」地帶。目前該地帶的相關部分未有落實計劃。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年十二月十三日止，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《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，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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(即在二零二零年六月十三日或之前)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(即在二零二零年九月十三日或之前)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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

106. 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29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/663 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1783 號(部分)、第 1784 號餘段、第 1788 號餘段、第 1789 號餘段、第 1790 號餘段(部分)、第 1791 號餘段、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1836 號(部分)、

第 1927 號 A 分段及第 1927 號餘段(部分)和毗連政府土地興建分層住宅及略為放寬建築物高度限制，並闢設公眾停車場(貨櫃車除外)(擬修訂已核准總綱發展藍圖)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/663A 號)

107. 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」)旗下的附屬公司輝強有限公司(下稱「輝強公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。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、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來；
- 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；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和呂元祥公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往曾與盧緯綸公司有業務往來。

108. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生、張國傑先生、廖凌康先生和侯智恒博士因事未能出席會議，余偉業先生則已離席。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。

109. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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)，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/672 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第 110 約地段第 38 號
闢設臨時動物寄養所(貓房)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/672A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設臨時動物寄養所(貓房)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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一份來自香港觀鳥會的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這宗申請，但就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與四周的土地用途並非不相協調。至於有意見對擬議發展所造成的滋擾表示關注，申請人表示所有貓隻均會在圍封的構築物內飼養，構築物會鋪設隔音物料，並設有機械通風裝置和空調系統，而且申請地點內不會使用公共廣播系統。相關政府部門(包括環境保護署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶內的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 一名委員對擬設貓房的運作存疑，並質疑闢設容納不超過 30 隻貓的貓房，為何需要面積達 2 300 平方米的大範圍用地。委員備悉，倘若日後發現有人在申請地點進行未經許可的用途／發展，政府可採取規劃執管行動。

114. 同一名委員留意到，正如文件圖 A-1 所顯示，有關「農業」地帶內有數宗作動物寄養所用途的同類申請曾獲批准，故詢問這些申請的主要經濟誘因是否為了確立土地權益，以便日後政府收回土地時能獲得相關的特惠補償。關於土地行政事宜，地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生補充說，在收回土地前，地政總署一般會先終止相關的短期豁免書或短期租約(視乎有關情況而定)。獲發補償的資格和金額通常會按構築物類型而有所不同，該署會根據個別情況予以評估。

115. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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，所有動物均須時刻在圍封的動物寄養所內飼養；
- (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；
- (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(即在二零二零年六月十三日或之前)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(即在二零二零年九月十三日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在上述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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/687 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1632 號(部分)、第 1692 號及第 1693 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/687 號)

117. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與溢峰公司有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/688 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉
第 107 約地段第 1648 號經營臨時商店及
服務行業(零售建築材料)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/688 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。

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

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，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-KTN/689 擬在劃為「農業」地帶的
元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1640 號(部分)、
第 1644 號(部分)、第 1645 號 A 分段(部分)、
第 1645 號餘段(部分)及第 1647 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(售賣貨車吊臂及
小型挖土機)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/689 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。

123. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/833 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1892 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝陳列室)(為期三年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/833 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(綠化及園藝陳列室)，為期三年，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。這些意見分別來自元崗村和元崗新村的村代表、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途及填土工程可予容忍三年。雖然這宗申請並非完全符合「農業」地帶的規

劃意向，而且漁護署署長亦不支持這宗申請，但就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議的綠化及園藝陳列室用途與四周的土地用途並非不相協調。擬議用途不大可能會對周邊地方造成重大的環境滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶內的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零二二年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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；以及
- (i) 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。」

127. 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。

[李國祥醫生於此時離席。]

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-KTS/834 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗
第 106 約地段第 1568 號(部分)和毗連政府土地
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-KTS/834 號)

簡介和提問部分

128. 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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。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強烈意見。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。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，而且有助滿足區內對地產代理服務的需求。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。此外，這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行上次獲批准申請的所有規劃許可附帶條件。自先前批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變。鑑於申請地點先前曾有兩宗作相同用途的申請獲得批准，而同一「農業」地帶內亦有四宗同類申請獲得批准，因此批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年十二月二十四日至二零二二年十二月二十三日止，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) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於能發揮效用的操作狀態；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年三月二十四日或之前)，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；
- (g) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)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

- (i) 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。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/823 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2875 號及第 2895 號闢設供村民使用的臨時停車場(貨櫃車除外)一只限私家車、旅遊巴及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/823 號)

132. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/287 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段餘段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段及

第 4658 號餘段和毗連政府土地進行屋宇發展，
並略為放寬建築物高度限制，
以及進行填塘／填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/287 號)

133. 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」)的附屬公司安鈞有限公司提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)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：

- 符展成先生 — 目前與恒基公司、英環公司、康冠偉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及香港中華煤氣有限公司(恒基公司的附屬公司)有業務往來；
- 侯智恒博士 — 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。

134. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並得悉符展成先生、袁家達先生、張國傑先生、廖凌康先生和侯智恒博士因事未能出席會議，而李國祥醫生則已離席。

135. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

136. 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38

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/288 在劃為「商業／住宅」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第104約地段第3250號B分段
第44小分段(部分)作臨時汽車貿易用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-MP/288號)

秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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：

申請的背景；

臨時汽車貿易用途，為期三年；

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；

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新田鄉鄉事委員會的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

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。雖然申請用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶和「商業／住宅」地帶的規劃意向，但有關地帶內該部分土地沒有已知的發展建議。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實上述地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，亦可以為附近的住宅區和區內居民提供服務。此外，這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。鑑於申請地點先前涉及六宗作相同用途的申請均獲得批准，批准現在這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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九時在申請地點作業；

如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日上午九時至十時及下午五時至晚上七時在申請地點作業；

如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點作業；

在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點；

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；

在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；

在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木；

在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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；

就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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(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

如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

141. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/270 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍錦學路
第 104 約地段第 3719 號 C 分段餘段及
第 3681 號和毗連政府土地興建屋宇連
闢設濕地修復區(作水產養殖研究及教學用途)和
郊野學習／教育／遊客中心，以及進行挖土
工程，並略為放寬「住宅(丁類)」地帶的
地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/270A 號)

142. 秘書報告，Meta4 Design Forum Limited (下稱「Meta4 公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三間公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與 Meta4 公司、雅博奧頓公司和英環公司有業務往來。小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。

143. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應相關政府部門的意見。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(包括經修訂的環境評估、排水影響評估、經修訂的生態影響評估、經修訂的濕地修復建議、經修訂的視覺影響評估及經修訂的截視圖)，以回應政府部門的意見。

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。由於這已是第二次延期，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，否則不會批准再次延期。

議程項目40

第16條申請

[公開會議]

A/YL-ST/553 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田
第99約地段第769號餘段(部分)作臨時貨櫃車
停車場連附屬地盤辦公室及作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-ST/553A號)

145. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應，以及交通影響評估。

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/554 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)
闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，
並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及
貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/554A 號)

147. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應，以及交通影響評估。

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/558 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗新田
第 99 約地段第 769 號餘段(部分)興建臨時貨櫃車
及貨車停車場連附屬地盤辦公室、汽車維修區、
員工飯堂，並作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/558A 號)

149. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應，以及交通影響評估。

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/541 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/541 號)

151. 秘書報告，這宗申請是為了擬議靈灰安置所用途而提出，申請地點位於屯門。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--------------------------|
| 張孝威先生 (副主席) | — | 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員； |
| 符展成先生 | — | 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及 |
| 吳芷茵博士 | — | 與配偶在屯門共同擁有一個單位。 |

152. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生及張國傑先生因事未能出席會議。由於張孝威先生與私營骨灰安置所發牌委員會所涉的利益間接，而吳芷茵博士及其配偶共同擁有的單位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。

153. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門及公眾的意見。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，包括估算訪客人數、擬議環保化寶爐的設計詳情，以及對政府部門及公眾意見的回應。

154. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而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，否則不會批准再次延期。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/103 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏第 385 約地段第 241 號
闢設臨時私人停車場，供私家車及輕型貨車
停泊(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/103B 號)

155. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七日及二零一九年十一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，包括對政府部門意見的回應和經修訂的排水建議。

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

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

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1099 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村鳳降村第 128 約地段第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 158 號(部分)及第 160 號(部分)關設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1099 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時成衣、布匹及廢紙回收中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但位於該地帶內的申請地點現時並無已知的發展計劃。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。申請用途與周邊地區並非不

相協調，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術問題或要求。由於這宗申請擬議的布局和發展參數與上一宗獲批申請的相同，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然先前申請(編號 A/YL-HTF/1085)因未有履行有關排水、消防安全及美化環境的規劃許可附帶條件而遭撤銷，但據申請人解釋，負責先前申請的顧問沒有通知他有關履行規劃許可附帶條件的事宜，而申請人已就現時這宗申請提交經修訂的排水建議及美化環境建議。有鑑於此，這宗申請或可獲從寬考慮。建議施加較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應一名委員的提問時表示，經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，當中包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」)。申請人須遵照環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾。

商議部分

159. 一名委員分享說，有不少未經處理的廢物(特別是塑料)可能會受其他垃圾污染。據知所申請的臨時回收中心涉及處理回收物品(包括二手成衣和紡織品)，該名委員認為，如該些回收物品之前沒有經適當處理，其內可能含有污染物。此外，加工及處理該些高風險物品時亦可能產生衛生問題，令附近地區易受環境污染。

160. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)曾世榮先生補充說，香港對廢物的輸入及輸出均有管制。環保署會聯同香港海關及其他相關政府部門，處理有關輸入及輸出廢物的事宜。

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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於下午六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，不得有重量超過5.5公噸的中型或重型貨車進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (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三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)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六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (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，使之保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(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
- (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)、(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。」

162. 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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/351 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1796 號、第 1798 號、第 1802 號、第 1803 號、第 1804 號、第 1805 號及第 1806 號闢設臨時停車場，以及露天存放泥頭車及環保斗車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/351 號)

163. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。

164. 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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/352 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1613 號(部分)、第 1614 號(部分)、第 1615 號(部分)、第 1616 號(部分)、第 1619 號(部分)、第 1628 號(部分)、第 1629 號(部分)、第 1630 號、第 1631 號、第 1632 號(部分)及第 1635 號(部分)和毗連政府土地關設臨時宗教機構(觀音廟)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/352 號)

165. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應有關其申請地點與另一宗獲批准的規劃申請(編號 A/YL-LFS/304)的地點重疊問題。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

166. 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，否則不會批准再次延期。

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-PS/598 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第 123 約地段第 178 號 A 分段
第 4 小分段 B 分段進行填塘工程，以興建一幢
已獲准許的屋宇(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/YL-PS/598 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填塘工程，以興建一幢已獲准許的屋宇(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。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於濕地緩衝區內，而且緊鄰濕地保育區，該保育區旨在保育魚塘的生態價值，屬后海灣地區內濕地生態系統的一部分。批准這宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵在濕地緩衝區內進行其他同類發展，進一步令后海灣地區內魚塘／濕地的生態價值下降。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，規劃署不反對這宗申請。在「鄉村式發展」地帶興建

新界豁免管制屋宇(小型屋宇)是經常准許的，而擬進行的填塘工程是為了方便有關小型屋宇發展，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。漁護署署長雖然不支持這宗申請，但亦備悉申請地點位於「鄉村式發展」地帶範圍內，屬村民私人擁有。這宗申請並無違反城市規劃委員會規劃指引編號 12C，該指引列明小型屋宇發展可獲豁免無須履行有關規定，進行生態影響評估。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。在同一「鄉村式發展」地帶內，申請地點附近有八宗已獲批的同類申請，均屬為興建新界豁免管制屋宇而進行填土或填塘工程。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 委員備悉申請人已澄清不會提供通往申請地點的車輛通道，並已加入禁止車輛進入申請地點的規劃許可附帶條件，以反映申請人的建議。

170. 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十二月十三日止；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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點；
- (b) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在填塘工程完成後，落實相關的排水建議(包括當中所制訂的排水緩解措

施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 如沒有履行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。」

171. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/253 擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商鋪之公眾停車場(1)」地帶的
元朗東頭工業區喜業街 16 號(元朗市地段第 443 號)
闢設辦公室及公眾停車場連地面及一樓商鋪，
並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL/253D 號)

172. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

173. 小組委員會備悉符展成先生和張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設辦公室及公眾停車場連地面及一樓商鋪，並略為放寬地積比率限制；
- (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三份由公眾人士提交的公眾意見，對這宗申請表達意見／關注。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。雖然擬設的辦公室及一樓商鋪並非完全符合「其他指定用途」註明「附設地面商鋪之公眾停車場(1)」地帶的規劃意向，但與先前申請編號 A/YL/226 的已獲准的方案相比，這宗申請擬設辦公室的範圍已予縮減，亦會把部分商鋪設於一樓，以善用先前獲批的商業(辦公室及商鋪)樓面空間。此外，申請人表示需要更多空間以容納更多供重型貨車使用的車位，以及因公眾停車場面積較大、建築物後移和須於地面進行更多環境美化工程而須設置的地面機電設施。擬議發展與周邊地區的用途和發展並非不相協調，而且符合該地帶的建築物高度限制。倘按建議把地積比率限制略為放寬 15%，可增加 2 329.5 平方米的非住用總樓面面積，所增加的面積純粹作公眾停車場用途，可增設 104 個私家車車位、20 個電單車車位及一個重型貨車車位。擬議發展可有助紓緩區內泊車位需求殷切和嚴重短缺的問題。擬議設計的特色(例如全高度後移設計連地面的特色鋪面、公共空中花園及超過 20% 的上蓋面積進行綠化)，有潛力改善區內市容和街景，令環境更為美觀舒適。此外，該等設計

特色亦大致符合考慮略為放寬地積比率限制申請所採用的準則。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二三年十二月十三日止；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) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並闢設公眾車輛停泊設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估，並落實當中提出的排污建議，而有關情況必須符合環境保護署署長及渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[伍穎梅女士於此時離席。]

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/994 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村
第 121 約地段第 1662 號餘段(部分)臨時露天存放
建築材料及循環再造物料(金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/994 號)

簡介和提問部分

178. 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及循環再造物料(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(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，而且申請用途涉及重型車輛行駛，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自山下村村代表的公眾意見，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。儘管申請地點在《元朗南建議發展大綱圖》上劃為「鄰舍休憩用地」地帶、「住宅發展第六區」地帶、「公共屋宇—租住公屋(包括商業用途)」地帶，以及顯

示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這項臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該地區的長遠發展。申請用途與該「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。此外，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術關注或要求。由於小組委員會曾批准四宗涉及該申請地點的同類用途，以及 140 宗涉及該「未決定用途」地帶部分同類申請，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，上述的相關政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二二年十二月十三日止，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、清洗、拆件、其他工場活動，以及處理／存放電腦零件(包括陰極射線管)及電子廢料；

- (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，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (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(即在二零二零年三月十三日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年一月二十四日或之前)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(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項

的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

181. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/995 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 C 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1439 號(部分)、第 1440 號 A 分段(部分)、第 1440 號 B 分段(部分)及第 1441 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/995 號)

簡介和提問部分

182. 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) 臨時露天存放汽車零件，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來自地區人士的意見，表達對這宗申請的關注。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。儘管申請地點在《元朗南建議發展大綱圖》上劃為「公共房屋—租住公屋(包括商業用途)」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對這項臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關申請用途與該「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。此外，這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的要求，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術關注或要求。由於小組委員會曾批准六宗作露天貯物用途的申請，以及 139 宗涉及該「未決定用途」地帶部分同類的申請，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，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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，不得在申請地點進行修理、拆件、噴灑、清洗及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)，提交申請地點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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二零年一月二十四日或之前)，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(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目52及53

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/377 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 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/TM-LTY Y/377A 及 378A 號)

A/TM-LTY Y/378 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 225 號 C 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/377A 及 378A 號)

186. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十七日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就這兩宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應。

187. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予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，否則不會批准再次延期。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/379 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)、第 1157
號(部分)及第 1158 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)
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/TM-LTY Y/379A 號)

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) 臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。其中一名屯門區議員及兩名個別人士支持這宗申請，而一羣藍地居民及一名個別人士則反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但現時尚未有關於把申請地點發展作所屬地帶指定用途的計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途可提供停車位以應付區內需求，與周邊土地用途亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術關注或要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門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提問說，根據文件圖 A-2，藍地寵物公園位於申請地點西北面的黃崗圍路對面、港深西部公路底，距離申請地點不遠。

商議部分

190. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二零年六月十三日或之前)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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養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月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

191. 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 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/380 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/380A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(寵物用品及食品商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自屯門區議員的公眾意見，支持這宗申請，但沒有提供具體的支持理由；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屬臨時性質的申請。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但現時尚未有關於把申請地點發展作所屬地帶指定用途的計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途可提供商店及服務以應付區內需求，與周邊的土地用途亦非不相協調。相關的政府

部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術關注或要求。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

194. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於晚上八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六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二零年六月十三日或之前)，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(即在二零二零年九月十三日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

195. 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 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/388 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
屯門福亨村第 130 約地段第 1038 號 B 分段
(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(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/TM-LTY Y/388 號)

196. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

197. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/389 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村
第 130 約地段第 449 號 B 分段餘段及
第 449 號 C 分段餘段(部分)
關設臨時辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/389 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) 擬關設臨時辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一羣新慶村村民提交的公眾意見，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，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。擬議發展並不完全符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 表示，申請地點侵佔新慶路擬議第 2 期公營房屋發展項目的用地範圍內，並認為不論規劃許可的有效期為何，收地計劃應跟隨項目計劃進行。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能產生的滋擾，以及回應相關部門提出的技術關注和要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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，有效期為三年，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於下午五時半至上午九時半在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政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九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政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(即在二零二零年六月十三日或之前)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(即在二零二零年九月十三日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)提交排污建議，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(即在二零二零年九月十三日或之前)落實排污建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排污設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/390 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地
第 124 約地段第 3835 號 A 分段及第 3836 號
經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)
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/TM-LTY Y/390 號)

202. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第一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，而除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/565 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗屏山朗屏路及朗天路以北第 122 約多個地段和
毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅及屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/565C 號)

204. 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間公司。符展成先生已就此議項申報利益，因他目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。

205. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已數度提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 60

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/174 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
「加油站」地帶、「其他指定用途」註明
「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗厦村
第 125 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放循環再造物料(塑膠)，
並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/174A 號)

簡介和提問部分

207. 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——於二零一九年八月十六日考慮這宗申請時，委員質疑申請地點會否分租予不同經營者、在附屬工場進行的活動類型及這些活動可能造成的環境影響。由於資料不足，未能確定附屬工場的運作及其潛在環境影響，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就該些方面提供進一步資料；
- (b) 二零一九年十月二十五日，申請人提交進一步資料，以回應小組委員會的關注。申請人的進一步資料詳情載於文件第 2 段；
- (c) 政府部門的意見——政府部門對這宗申請及二零一九年十月二十五日所提交的進一步資料的意見，載於文件附件 F-I 的第 10 段及文件的第 3.2 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請用途涉及使用重型車輛，而且申請地點附近有易受影響的用途(最接近的位於申請地點北

面約 68 米處)，預計會造成環境滋擾。此外，申請人建議的措施只能處理因工場活動而造成的環境問題，但並未能應付使用重型車輛的問題。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) 規劃署的意見——根據文件第 4 段所載的評估，規劃署維持先前認為這宗臨時申請可予容忍三年的意見。申請地點位於洪水橋新發展區的範圍內。洪水橋新發展區該部分的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長並不反對在申請地點作為期三年的擬議臨時用途。就此，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。申請用途與四周土地用途並非不相協調。申請用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區，而除了環保署署長之外，相關的政府部門均沒有負面意見。儘管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而證明屬實的環境投訴，而上文所述位置最接近的民居實際上位於「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶內，主要作容納港口後勤設施用途。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長有關可能造成環境滋擾的關注或其他相關政府部門的技術要求。由於小組委員會先前批准了申請地點內三宗作露天貯物用途的申請，而相關地帶內亦有 12 宗同類申請曾獲批准，因此現時就這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。此外，由於申請人已履行上一宗規劃申請(編號 A/YL-HT/1042)所有規劃許可附帶條件，這宗申請可獲從寬考慮。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。

208. 一名委員提出有關產生廢水的問題，高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應時表示，申請人於二零一九年十月二十五日所提交的進一步資料中澄清，過程中不會產生廢水，而規劃署在進行實地視察時亦未見廢水排放。

209. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應主席的提問時表示，已就這宗申請進一步諮詢環保署署長，環保署署長維持先前不支持這宗申請的立場，因為申請用途涉及使用重型車輛，加上申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。陳栢熙先生補充說，附屬工場活動主要在如文件圖FA-4b 照片所示的半密封構築物進行。

210. 陳栢熙先生在回覆另一名委員的提問時表示，儘管申請人沒有提供資料，說明用作切割再造塑膠的設備型號，但規劃署進行實地視察時在申請地點發現普通工業切割機。

商議部分

211. 幾名委員普遍關注，同類循環再造業的營運及循環再造業分散，加上香港現有回收政策不足及缺乏有效的乾淨回收宣傳策略，可能造成潛在環境影響。他們認為政府應積極探討各種措施及策略，包括提高可再造物料的質素，以及在各方面增加對循環再造業的支持，以提高他們的能力和效率，從而為該行業增值。一些委員亦有以下意見：

- (a) 循環再造業並非商業上可持續的行業，因為循環再造業以邊際成本為基礎及依靠政府資助。本地可再造廢物原料較少，一些回收商會進口國外家居廢物以拓闊可再造物料的原料，為循環再造業製造經濟誘因及增加商業盈利能力。然而，倘廢物源頭分類處理不善，會增加可再造物料被污染或與大量不適合循環再造的材料混合的可能。這些污染物會增加循環再造過程的難度及帶來潛在的衛生問題，對環境及公眾衛生造成負面影響；以及
- (b) 香港正式的循環再造基礎設施非常有限。政府應在獲得適當循環再造機器及分類設備方面為本地回收商提供指引，以及改善循環再造設施及營運，令他們能夠跟得上全球以及國家規定。

212. 在環境方面，環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，不同類型的循環再造營運／企業運作模式各異。考慮這種性質的個案時，環保署通常會考慮循環再造營運的現狀及

過去收到的環境投訴紀錄。因有關營運而引致的廢水或污水排放，須符合《水污染管制條例》訂定的要求。曾先生補充說，環保署將繼續與業界聯絡及提出更多措施以支持循環再造業升級轉型。主席建議可以安排邀請環保署代表向委員講解香港廢物管理及循環再造業的現有政策及措施。

213. 一些委員提出，分割及分租申請地點是否這宗申請的實質考慮因素，並進行討論。儘管一些委員認為這種做法會令確保整個用地能否整潔運作及有否履行相關規劃許可附帶條件及規定變得更加困難，但一名委員持不同意見，認為倘未能履行任何規劃許可附帶條件，現有機制可撤銷規劃許可，分租不應成為拒絕這宗申請的原因。主席補充說，由於是就土地給予規劃許可，土地使用者或經營者的狀態不會對是否給予許可構成影響。

214. 副主席備悉，一些委員有合理原因關注到香港循環再造的長遠政策及循環再造的經營環境方面，但認為小組委員會應一如以往把焦點集中在這宗申請的土地用途規劃方面，即申請用途是否合適及與申請地點周邊用途是否協調。就此，委員知悉申請地點的周邊用途主要為露天貯物以及物流中心，與申請用途並非不相協調。

215. 進一步商議後，雖然一名委員認為這宗申請不值得予以從優考慮，但大部分委員認為可對屬臨時性質的申請用途予以容忍，因為先前曾就涉及申請地點的申請批給規劃許可，亦曾就申請地點附近的其他同類申請批給規劃許可。

216. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至下午六時在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木和園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年一月二十四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

217. 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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/194 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 127 約地段第 136 號餘段(部分)及第 137 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/194 號)

簡介和提問部分

218. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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轉達的區內人士意見載於文件第 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七份公眾意見。當中，洪屋村村代表表示支持這宗申請，而分別由橋頭圍原居村民及村代表和個別人士提交的其餘六份意見則表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請的用途可提供泊車位，應付區內這方面的需求。批准這宗臨時規劃許可申請，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議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不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以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技術關注或要求。雖然先前的申請(編號 A/HSK/36)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件(有關禁止停泊／存放沒有有效牌照的貨車，以及須張貼告示以說明何類車輛容許進入申請地點／在申請地點停泊和提醒駕駛者注意行人安全的規劃許可附帶條件)而被撤銷，但申請人已履行其他有關排水、消防安全及設置圍欄的規劃許可附帶條件。因此，目前這宗申請可從寬考慮。建議給予較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

219. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

220. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，只容許《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點／在申請地點停泊；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，指出只容

許《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點／在申請地點停泊；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的顯眼位置張貼告示，提醒駕駛者注意通往申請地點的通道的行人安全；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆件和工場用途；
- (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三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

221. 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 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/195 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的厦村田廈路第 124 約地段第 2061 號、第 2062 號(部分)、第 2063 號餘段(部分)及第 2064 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(五金商品)，並關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/195 號)

222. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

223. 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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/196 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 28 號餘段(部分)、第 30 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 193 號、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料、機械及零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/196 號)

簡介和提問部分

224. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料、機械及零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。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 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋新發展區的實施時間表仍在制訂中，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不反對把申請地點用作為期三年的擬議臨時

用途。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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並證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的關注或要求。由於在申請地點先前有六宗作露天貯物／貨倉用途的申請曾獲批准，且另有兩宗在同一「休憩用地」地帶的同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

225. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

226. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)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；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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)、(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。」

227. 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 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/197 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 2938 號餘段(部分)、第 2939 號餘段、第 2940 號餘段(部分)、第 2946 號、第 2947 號(部分)、第 2950 號餘段(部分)及第 2950 號 B 分段(部分)

臨時露天存放廢金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/197 號)

簡介和提問部分

228. 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) 臨時露天存放廢金屬，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。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。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶和「住宅(乙類)2」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訂中，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都不反對在申請地點作為期三年的擬議臨時用途。故此，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。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調。此外，這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術問題或要求。由於申請地點先前曾八次獲批給規劃許可，作露天貯物用途，而在同一「休憩用地」地帶和「住

宅(乙類)2」地帶內有六宗同類申請獲得批准，故批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

229. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

230. 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，至二零二二年十二月十三日止，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，不得進行切割、拆件、熔煉、清洗、修理或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月十三日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年一月二十四日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

231. 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 65

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/198

擬在劃為「工業」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗第 124 約地段第 1308 號餘段(部分)、第 1510 號餘段(部分)、第 1511 號(部分)、第 1516 號(部分)、第 1517 號、第 1518 號(部分)、第 1519 號、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1553 號(部分)、第 3938 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、建築器材、建築機械及新車(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/198 號)

232. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。

233. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 66

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/200 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗洪水橋石埗村第 124 約
地段第 557 號、第 563 號及第 564 號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/200 號)

234. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月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。

235. 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／屯門及元朗西李佳足女士、蕭亦豪先生、黃蓉女士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 67

其他事項

236. 餘無別事，會議於下午六時五十五分結束。