

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一七年九月二十二日下午二時三十分舉行的 第 588 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃傳輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

鄒桂昌教授

符展成先生

陳福祥博士

侯智恒博士

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
方心儀女士

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
招志揚先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年九月八日第 587 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一七年九月八日第 587 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島區王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/25 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢相思灣第 225 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/25 號)

3. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來；
以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾
獲中電公司的贊助。

4. 小組委員會備悉，廖凌康先生因事未能出席會議，而李美辰女士仍未到席。由於黎庭康先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由第 225 約地段第 701 和 702 號擁有人的代理人提交的公眾意見書，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。「鄉村式發展」地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬闢設的公用事業設施是必需的裝置，以減輕供電系統的負荷，並改善其穩定性，以供電給相思灣的村民。擬議的公用事業設施裝置規模細小，與周邊主要屬鄉郊風貌的環境並非不相協調。預期擬議發展對周邊地區的生態、環境、土力、排水、排污、視覺和景觀不會造成負面影響。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 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。有關的規劃許可有效期至二零二一年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

8. 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。

[何廣鏗先生於此時到席，而雷賢達先生則離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/61 擬在劃為「綠化地帶」的西貢浪徑第 216 約地段第 402 號、第 403 號、第 408 號、第 409 號 A 分段(部分)、第 410 號、第 411 號、第 412 號、第 427 號及第 430 號餘段填土，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/61A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作准許的農業用途而進行的填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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保留，因為申請地點已平整，現有的景觀資源已受到嚴重的不良影響。由於已完成的填土工程已干擾環境，而對附近的天然排水情況和河溪所造成的進一步影響仍未能確定，批准這宗申請可能會助長同類的違例發展。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 11 份公眾意見書。這些意見書分別由個別人士、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於「綠化地帶」內。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然在「綠化地帶」內，農業用途是經常准許的用途，但若要進行填土工程以作農業用途，則必須取得城市規劃委員會的規劃許可，以確保填土工程不會對鄰近地區的景觀和排水造成不良影響。申請地點大部分地方涉及先前一宗填土申請（申請編號 A/SK-TMT/52）。小組委員會於二零一六年八月十二日拒絕該宗申請。與先前被拒絕的計劃比較，現在這宗申請的填土深度及範圍有所增加。申請人並無提供足夠資料，證明有需要在申請地點填土至 1.7 米高才可作農業用途。申請地點在二零一一至二零一五年期間已剷除植物，並已平整。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保留。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。規劃署正對申請地點採取規劃執管行動，而且已發出恢復原狀通知書，要求有關的土地擁有人移除該處剩下的雜物、瓦礫及填土物料，並在土地上植草。然而，他們仍未履行通知書的要求。批准這宗申請可能會助長其他人以「先破壞，後建設」的方法進行同類的違例發展。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請人未能證明需要在申請地點進行填土工程，方可作農業用途；
- (b) 申請人未能證明擬議的填土工程不會對周邊地區的排水和景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類建議均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，並對區內的排水和景觀造成不良影響。」

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

沙田、大埔及北區

議程項目 5 至 7

第 16 條申請

[公開會議]

- | | |
|-----------|--|
| A/NE-TT/4 | 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 456 號 A 分段及第 457 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-TT/5 | 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 457 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/NE-TT/6 | 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 2 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-TT/4 至 6 號) |
-

12. 由於這三宗申請性質相似(同屬興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且三個申請地點互為毗鄰，都是在同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這三宗要求延期的申請。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月四日要求延期兩個月才考慮這三宗申請，讓申請人有時間準備進一

步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/932 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 30 至 32 號華耀工業中心
L1 樓 10 號舖(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/932 號)

15. 秘書報告，申請地點位於火炭。鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他與配偶在火炭共同擁有一個單位。小組委員會備悉，鄒教授因事未能出席會議。

簡介和提問部分

16. 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) 經營的商店及服務行業(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請有效期為三年的臨時規劃許可。申請經營的商店及服務行業(快餐店)規模細小，與有關工業樓宇和周邊的工業和與工業相關用途並非不協調。有關工業樓宇地下(L1 樓)的其他單位和附近一帶的同類申請都已獲批准。有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積准許上限為 460 平方米，但這項限制不適用於在臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯。這項發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素。規劃署建議批給有效期為三年的臨時許可，以免妨礙落實該處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可監察區內工業樓面的供求情況。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

19. 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。

[黎慧雯女士和李美辰女士此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/534 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑
第 9 約地段第 116 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/534 號)

簡介和提問部分

20. 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 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。這兩份意見書分別來自創建香

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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而位於集水區的擬議發展可接駁至公共污水收集系統，但元嶺、九龍坑新圍和九龍坑老圍的「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，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，會較為合適。申請地點涉及先前一宗申請(編號 A/NE-KLH/401)的部分範圍。該宗申請於二零一零年獲小組委員會批准，但有關的規劃許可已於二零一四年屆滿。現時這宗申請由另一申請人提交，申請地點的界線和擬建屋宇的覆蓋範圍有所修改。現時這宗申請與先前該宗申請的規劃情況不同，因此未必可獲從寬考慮。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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「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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；以及

- (b) 元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要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，會較為合適。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/617 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔寨𠵼第 10 約地段第 338 號 A 分段及第 408 號 B 分段第 6 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-LT/617 號)

簡介和提問部分

23. 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 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具潛力作農業用途。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兩份由創建香港和個別人士提交的公眾意見書。

他們都表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請。雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在寨廸及禾寮的「鄉村範圍」內，而且位於集水區內的擬議發展可接駁至該區的公共污水收集系統，但由於寨廸及禾寮的「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，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，會較為合適。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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) 寨廸及禾寮的「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，把擬議的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 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/613 在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 358 號、第 359 號、第 361 號、第 493 號(部分)、第 499 號、第 500 號、第 501 號、第 502 號(部分)、第 503 號(部分)、第 504 號(部分)、第 505 號(部分)、第 506 號(部分)、第 507 號(部分)、第 508 號(部分)、第 509 號(部分)、第 511 號、第 512 號 A 分段、第 512 號 B 分段、第 513 號、第 514 號、第 515 號、第 528 號、第 529 號、第 530 號、第 531 號、第 532 號、第 533 號、第 534 號、第 535 號及第 536 號闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/613A 號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

27. 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準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/621 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角龍尾村第 17 約地段第 1727 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/621 號)

簡介和提問部分

28. 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 段和附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於龍尾、黃竹村及大尾篤的「鄉村範圍」外。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具潛力恢復作農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，除非申請人自費把屋宇接駁至現有的污水渠。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 11 份公眾意見書，分別來自附近一個住宅發展的互助委員會及區內的村民／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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇發展不符合

「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。由於擬建小型屋宇僅有約 40% 的覆蓋範圍位於相關鄉村的「鄉村範圍」內，根據小型屋宇政策，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。申請地點位於吳屋村的西北邊陲，其北面及西面為天然山坡，長滿喬木及灌木。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點鄰近一條河道，而該河道流向龍尾一個擬建沙灘的附近地方，因此不建議闢設申請人所建議的化糞池及滲水系統。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」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇發展的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶及相關鄉村的「鄉村範圍」以外。雖然「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地（約 2.89 公頃，或相等於 115 幅小型屋宇用地）不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但仍足以應付 62 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，會較為合適。申請地點涉及一宗於二零零六年八月四日獲小組委員會批准的先前申請（編號 A/NE-TK/210），獲批准原因主要是考慮到該宗申請大致符合臨時準則。然而，有關的規劃許可於二零一零年八月四日屆滿，而有關的小型屋宇批地文件仍未完成簽立。雖然先前曾獲批給規劃許可的用地可予以特別考慮，但現時這宗申請擬建小型屋宇的覆蓋範圍已移向西北面，導致規劃情況有變，令擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士在回應主席及一名委員的提問時提述實物投影機所示的文件圖 A-2a，指出現時這宗申請所涉小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶以外，因此不獲支持。倘一如先前所批的規劃許可，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過

50% 位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，則或可從寬考慮這宗申請。

商議部分

30. 小組委員會備悉一宗建築物覆蓋範圍與先前的申請(編號 A/NE-TK/210)相同的小型屋宇批地申請，於二零一零年獲分區地政處會議批准。然而，由於有關的規劃許可已於二零一零年八月四日屆滿，地政總署並無發出建議函件，小型屋宇批地文件亦未完成簽立。

31. 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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於龍尾、大尾篤及黃竹村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，而且擬議發展會對周邊地區的排污及消防安全造成負面影響；以及
- (c) 龍尾、大尾篤及黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬議的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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/628 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村第 22 約地段第 362 號 A 分段第 1 小分段及第 362 號 A 分段第 2 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/TP/628 號)

簡介和提問部分

32. 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 段及文件附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內進行，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。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，因為擬議發展須為平整地盤／闢建通道而砍伐樹木；若批准這宗申請，會導致更多「綠化地帶」的土地遭到干擾，違背「綠化地帶」的規劃目的，令周邊地區的現有景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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。擬議的小型屋宇發展不符合

「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。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；若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹林，影響現有天然景致。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 坐落在荔枝山的「鄉村範圍」內，但由於荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有擬作小型屋宇發展的土地可供使用，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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。雖然申請地點涉及先前一宗興建小型屋宇的申請（編號 A/TP/420），而該宗申請在二零零九年獲小組委員會批准，但有關的規劃許可已在二零一七年三月十三日屆滿。鑑於現時這宗申請是由另一名申請人提出，而且申請地點離鄉村屋群相對較遠，亦不屬填充式的地盤，而且須為平整地盤／闢建通道而清除樹木，預計會對景觀有負面影響，故不可從寬考慮這宗申請。至於所收到的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符該處「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合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」，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致；
- (c) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀有負面影響；
- (d) 荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (e) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他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，會導致該區的整體天然環境和景觀質素下降。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/633

擬在劃為「綠化地帶」的大埔
打鐵坳第 20 約地段第 574 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/633 號)

簡介和提問部分

35. 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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請只涉及一幢小型屋宇，故可予容忍。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／建設不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區，並且離最近的河道不足 30 米。最接近申請地點的地方，沒有現有或規劃鋪設的污水渠；而申請人建議在集水區內使用化糞池及滲水系統來處理廢水，是不可接受的。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點內的植物顯然在最近被砍伐，而批准這宗涉及在批給規劃許可前已在申請地點砍伐樹木的擬議小型屋宇申請，會立下不良先例，並鼓勵同類房屋發展侵進「綠化地帶」用地內，導致零碎發展，破壞鄉郊地區的寧靜環境。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦認為，申請地點看似最近曾砍伐樹木和清除植被，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應考慮，批准這宗申請會否立下不良先例，鼓勵「先破壞、後建設」的活動。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，城規會收到五份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的三層高小型屋宇發展不符合「綠化地帶」用地的規劃意向。申請人在申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此「綠化地帶」用地的規劃意向。擬議的發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為位於上段間接集水區內的申請地點，未能接駁至區內現有／已規劃

鋪設的污水收集系統。申請人在申請書內未能提供任何資料，證明擬議發展不會對該區的水質造成負面影響。就此而言，水務署總工程師／建設和環保署署長均反對這宗申請。從園景的規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也反對這宗申請，因為據觀察在批准申請前申請地點已進行清理。漁護署署長也關注，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵「先破壞、後建設」的活動。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。擬議發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關申請不符合指定作集水區的地點的發展管制和限制規定；以及申請涉及砍伐天然樹林，影響現有的天然景緻。地政總署大埔地政專員表示該申請地點是一塊具有建屋權的舊批地段。小組委員會在考慮規劃申請時，雖然會按慣例考慮申請地點的契約是否訂有這項建屋權，但由於擬議發展會影響現有天然景緻，並會對周邊地區的景觀和水質造成負面影響，因此這宗申請不值得從寬考慮。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。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 一名委員懷疑申請人是否知悉用以評估有關申請的臨時準則和相關指引。另一名委員認為，小組委員會應考慮採取措施，以阻止不符合相關指引的重複申請。主席回應說，就城規會公布的臨時準則和指引，公眾可瀏覽城規會的網頁，以及到城規會資料查詢處查閱。根據《城市規劃條例》，現時並無防止提交重複申請的條文。

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

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

此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的天然景緻，對景觀造成負面影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (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」，因為位於集水區內的擬議發展未能接駁至區內現有或已規劃鋪設的污水收集系統。申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的水質造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為有關「綠化地帶」內的其他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，會令建築發展進一步侵進該「綠化地帶」區，並令區內整體的天然環境質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/166

擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶、
顯示為「道路」的地方及
「政府、機構或社區」地帶的
上水虎地坳第 52 約地段第 147 號
臨時露天存放回收物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/166B 號)

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應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(包括對部門意見的回應和經修訂的交通影響評估)，以回應運輸署的意見。

40. 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，小組委員會已給予其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已經是第三次延期，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。

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-LYT/635 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1677 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
第 A/NE-LYT/635 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但

認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。漁農自然護理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，城市規劃委員會就這宗申請收到五份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。創建香港和一名個別人士表示反對這宗申請。主要的支持和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇東面和北面附近現時都有村屋，故與周邊地區主要是村屋和常耕／休耕農地的環境並非不協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶內。申請地點接近嶺皮村的現有鄉村中心區，附近一帶有些已獲批准的小型屋宇申請。該些小型屋宇正在興建中，建成後將形成新的村落。申請地點涉及先前一宗申請(編號 A/NE-LYT/489)的部分範圍。該宗申請由同一申請人提交，獲小組委員會批准。自先前該宗申請獲批准以來，規劃情況沒有重大改變。關於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(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；
- (b) 提交及落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交及落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

44. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/128 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角
萬屋邊村第 37 約地段第 440 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/128 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點具高復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從景觀規劃角度對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請，會立下不良先

例，把鄉村發展延伸至「農業」地帶，這或會造成漣漪效應，令該區的鄉郊農地景觀特色逐漸產生不可逆轉的改變和質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 10 份關於這宗申請的公眾意見書。其中，一名北區區議員表示支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。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、創建香港和四名個別人士則表示反對這宗申請。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦表示從農業的角度而言不支持這宗申請。雖然擬議的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非完全不協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並認為批准這宗申請會立下不良先例，令區內的鄉郊農地景觀特色的質素下降。儘管擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶的土地亦不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有可用作發展小型屋宇的土地(約 3.45 公頃或相等於 138 幅小型屋宇用地)，可應付尚未處理的 86 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合萬屋邊地區「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，以及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靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/121 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗大隴坑村第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 B 分段和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及附設燒烤場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/121 號)

48. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月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，申請人提交了進一步資料，包括回應部門意見表、岩土工程規劃檢討報告及顯示有足夠空間讓車輛迴轉的圖則，以回應各政府部門的意見。

49. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/123 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1642 號 G 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-PK/123A 號)

簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。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

關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到五份公眾意見書；當中一名北區區議員對這宗申請表示支持，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見，而創建香港和兩名個別人士表示反對這宗申請。主要的支持和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長從農業的角度亦不支持這宗申請，但申請地點現時空置、雜草叢生，以及雞嶺的鄉村中心區在其東北面。擬建小型屋宇與與四周以村屋、臨時構築物及空置／休耕農地為主的鄉郊環境並非不相協調。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為擬議發展只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和日後的小型屋宇預測需求。此外，申請地點非常接近雞嶺的現有鄉村中心區，而附近有已獲批准的小型屋宇申請；這些屋宇落成後可在區內形成一個新的鄉村羣。其他獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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二零二一年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/126 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1599 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-PK/127 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1599 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-PK/126 及 127 號)

54. 由於這兩宗申請的性質相似，申請地點的位置亦接近，都是同一「農業」地帶內，因此小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 分別在兩個申請地點擬建的屋宇(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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點植物茂生，附近有活躍的農業活動。由於申請地點有道路接達，也有水供應，因此具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這兩宗申請只涉及發展兩幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這兩宗申請各收到四份公眾意見書；當中一名北區區議員支持這兩宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對申請沒有意見，而創建香港及一名個別人士表示反對這兩宗申請。主要的支持意見及反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇與四周主要是村屋、臨時構築物及空置／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。擬議的發展符合「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」，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於雞嶺村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請需求及日後的小型屋宇預測需求。擬議的發展對周邊地區的景觀不會有很大的負面影響。兩個申請地點非常接近雞嶺現有的鄉村中心區，而附近一帶有已獲批准的小型屋宇申請；這些屋宇落成後將在區內形成一個新的鄉村羣。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

56. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

57. 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，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二一年九月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關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。」

58. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/564 擬在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段臨時露天存放廢紙、塑膠廢料及廢鐵罐作回收用途，以及闢設回收工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/564A 號)

59. 秘書報告，申請地點位於坪輦，以及黎庭康先生已就此議項申報利益，因為其父親與他人在坪輦共同擁有兩個地段的土地。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請；小組委員會同意，由於黎先生的父親與他人共同擁有的兩幅土地並非直接望向申請地點，因此他可留在席上。

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月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(包括現有廢水貯水缸的容量、預防地面徑流受污染的擬議措施、交通影響評估、對部門意見的回應，以及經修訂的平面圖)，以回應環境保護署和運輸署的意見。

61. 主席回應一名委員的提問時表示，小組委員會在考慮申請時，應顧及所有相關的規劃考慮因素，包括關於環境關注和消防安全的規劃考慮因素。

62. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/565 在劃為「農業」地帶及「政府、機構或社區」地帶的打鼓嶺大埔田第 84 約地段第 1267 號及毗連政府土地關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/565A 號)

63. 秘書報告，申請地點位於坪輦。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父與他人在坪輦共同擁有兩個地段的土地。由於黎先生父親的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎先生可留在席上。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時社會福利設施(殘疾人士院舍(下稱「院舍」))，為期三年；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 8 段。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、大埔田的原居民代表和居民代表都反對這宗申請，理由主要是該院舍管理不善，對周邊地區的排污造成不良影響，亦導致水質污染和環境滋擾，以及影響寧靜的鄉郊環境。有關選區的現任北區區議員、坪輦的原居民代表和居民代表則對這宗申請沒有意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而大埔田的原居民代表和居民代表則表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請關設的院舍並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但可為殘疾人士提供院舍服務。院舍設於一幢新界豁免管制屋宇內，設置 26 個床位，這種住宅性質與四周的住用設施、政府、機構或社區設施和一些鄉郊工場並非不協調。漁農自然護理署署長不反對這宗申請。預期院舍不會對周邊地區的交通、環境、排水和消防安全造成嚴重的不良影響。沒有記錄顯示過去三年有人就申請地點提出環境方面的投訴。規劃署建議在規劃許可加入附帶條件。以處理環境保護署署長就污水處理和排放建議方面提出

的技術問題。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦相關。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交污水處理和排放建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，設

置污水處理和排放設施，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

- (g) 如在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

67. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/7

在劃為「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺松園下
第 78 約地段第 378 號 A 分段至 R 分段及
第 378 號餘段
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-TKLN/7A 號)

68. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應相關政府部門的意見。

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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/8

在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的北區打鼓嶺松園下第 78 約地段第 388 號 A 分段、第 388 號 B 分段、第 388 號餘段(部分)及第 390 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時員工停車場及公共工程地盤辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/8A 號)

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自對上一次延期後，申請人已提交了進一步資料(包括對意見所作的回應、經修訂的交通影響評估，以及車輛迴轉車身所需範圍分析)，以回應運輸署的意見。

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、陳卓玲女士及黃錦鳳女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/573 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 787 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/573 號)

72. 小組委員會備悉，更正建議規劃許可附帶條件編輯上的錯誤的替代頁(文件第 9 頁)，已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

73. 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(零售商店)，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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議商店及服務行業用途並不完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實長遠的規劃意向。擬議零售商店旨在服務區內居民及工作人士，與夾雜居所／住宅構築物、農地、貯物場、停車場、狗房及空置土地／荒地的周邊地區並非不相協調。鑑於擬議用途的規模細小，且屬臨時性質，在完全密閉的構築物內進行有關用途不大可能對該區的鄉郊特色造成重大影響。獲諮詢的相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應主席及一名委員的提問時表示，該區主要被北面、東面及南面的住用構築物和西面的休耕農地所佔用。申請地點北面較遠處近逢吉鄉路及西南面較遠處近沙埔村有一些露天貯物用途。申請地點沒有車輛通道，而潛在客戶大多是附近的居民及工作人士。申請人會利用申請地點的現有構築物作擬議商店及服務行業用途。

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，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，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。」

76. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/574 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田高埔村第 103 約
地段第 232 號 B 分段第 9 小分段及
第 232 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(可供輪椅上落汽車陳列室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/574 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(可供輪椅上落汽車陳列室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到 56 份公眾意見書，分別來自錦豐臺互助委員會主席、區內居民和個別人士。在這些意見書中，有 54 份表示反對這宗申請，一份表示支持，餘下一份則要求政府提供有關整體規劃申請程序的資料。主要的支持意見和反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的商店及服務行業用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但並沒有涉及申請地點的已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗為期三年的申請，不會妨礙該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點附近主要是鄉村式民居／發展和其他商店及服務行業用途，擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。由於擬議發展規模細小，並已有車輛進出安排，故不大可能會造成嚴重的環境滋擾。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；

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

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

80. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/750 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田
錦上路第 106 約地段第 467 號餘段
作臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和
零件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/750 號)

81. 秘書報告，申請地點位於錦田南，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會同意，由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，因此她可留在席上。

簡介和提問部分

82. 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) 為臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件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，因為申請地點北鄰(最接近的民居在約 10 米外)和附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。這宗申請是為批給作臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件用途的規劃許可續期三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁護署署長對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點的復耕潛力低。即使批出臨時性質的許可，也不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊主要是露天貯物場、工場／貨倉、民居／住宅構築物及空地／荒地，申請的用途與周邊地區並非不協調。現在這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)及 34B，因為申請地點在規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區內。自一九九九年，共有八宗作同類或同樣是露天貯物用途的申請獲批給許可，而對上一宗申請(編號 A/YL-KTS/652)的規劃許可附帶條件亦已全部履行。雖然環保署署長因申請地點北鄰和附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾而不支持這宗申請，但環保署署長過去三年並沒有收到有關環境的投訴。由於申請地點緊連錦上路，並有通道直達該路，所以進出申請地點的車輛不會經過附近民居。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。相比對上一宗編號 A/YL-KTS/652 的申請，現在這宗申請由同一申請人提交，申請的用途、申

請地點面積／邊界、總樓面面積及申請地點的布局都沒有改變。申請人亦已就現在這宗申請提交美化環境、排水及消防裝置建議。自上次申請獲批准後，規劃情況並沒有改變，因此可從寬考慮現在這宗申請。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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，由二零一七年十一月一日至二零二零年十月三十一日，並須附加以下條件：

- 「(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，凡《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)，不得在申請地點存放／停泊或進出申請地點；
- (d) 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、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放車輛及汽車零件的堆疊高度不得超逾周邊圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的樹木和為美化環境栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年二月一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年十二月十三日或之前)設置滅火筒及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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月一日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行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；
- (m) 倘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；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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/751 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組零件，並闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/751 號)

86. 小組委員會備悉，二零一七年九月十九日，申請人澄清要求延期考慮這宗申請的理由，而載述其澄清理由的替代文件已在會議前送交委員。

87. 秘書報告，申請地點位於錦田南。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於黎女士家人的物業並非直接望向申請地點，故她可留在席上。

88. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年九月十九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。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/754 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉
七星崗第 110 約地段第 303 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-PH/754A 號)

90. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉擁有一個物業。由於其家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

簡介和提問部分

91. 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(汽車陳列室)，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。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一些保留。雖然該申請地點是一塊荒廢的農地，預計擬議用途不會對景觀造成負面影響，但擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。再者，申請地點內作為重要景觀資源的成齡樹，明顯是在二零一一年與二零一七年之間消失，倘批准這宗申請，會鼓勵同類發展，累積影響所及，會導致環境質素下降。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點涉及一宗二零一五年有關操作回收機器噪音的環境投

訴，而這宗投訴查明後證實屬實。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三份來自環保觸覺、嘉道理農場暨植物園公司及一名公眾人士的公眾意見書。他們反對這宗申請，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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，對這宗申請沒有意見，因為該申請地點的復耕潛力不高。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。申請用途與周邊主要為住宅構築物／居所、休耕地／農地、露天貯物／貯物場、停車場和空置土地／荒地的土地用途並非不相協調。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議施加有關提交和落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。為免擬議用途可能產生任何環境滋擾，建議附加其他規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止中型或重型貨車使用申請地點或進行工場活動。關於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，必須時刻保養維修申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 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。」

94. 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。

[黃傳輝先生此時暫時離席。]

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/755 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 108 約地段第 64 號餘段、
第 72 號 B 分段第 2 小分段及
第 73 號 B 分段餘段
開設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/755 號)

95. 秘書報告，申請地點位於八鄉，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉擁有物業。由於黎慧雯女士家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

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) 關設的臨時騎術學校(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書。該意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然有關的臨時騎術學校不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意

向，但可作為康樂場地，供市民玩樂。申請地點並不涉及已計劃的住宅發展項目，而且批給為期三年的臨時規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實有關「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。周邊地區主要為露天貯物處／貯物場、工場、公眾停車場和空置／荒廢的土地，所申請的用途與周邊環境並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。一九九二至二零一六年間，小組委員會批准過九宗用作臨時騎術學校的申請，有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為一至三年。與上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-PH/732)相比，現時這宗申請涉及擬為現有的沙圈增設上蓋，而申請地點的面積／界線、布局和設施則沒有改變。自上一宗申請獲批准以來，規劃情況一直沒有改變，現時這宗申請可獲從寬考慮。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，不得於星期一(公眾假期除外)在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄及最新的排水設施圖，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(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

99. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/756 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1831 號餘段、第 1832 號餘段(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1871 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1874 號餘段及第 1875 號餘段(部分)
臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-PH/756 號)

100. 小組委員會備悉，修正建議規劃許可附帶條件編輯上的錯誤的替代頁(文件第 15 頁)，已在會議前分發給委員。

101. 秘書報告，申請地點位於八鄉。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在八鄉擁有物業。由於其家人的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意黎女士可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面(約 50 米外)及通往申請地點的沿路上有易受影響的用途，預期會造成

環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育和農業的角度而言，對這宗申請沒有意見，因為該申請地點的復耕潛力低。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。該發展與周邊主要為露天貯物／貯物場、一間貨倉、停車場、空置土地和一間民居／構築物的用途並非不相協調。申請地點東面較遠處的地方劃為「露天貯物」地帶，並屬於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)的「第 1 類地區」。此外，申請地點東接興建中的廣深港高速鐵路石崗列車停放處，預計不會對現有景觀造成重大的影響。目前的申請大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區，且城市規劃委員會先前曾就申請地點相同的露天貯物用途批給規劃許可。除環保署署長外，獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。儘管環保署署長基於附近和通道沿路一帶有易受影響用途而不支持這宗申請，但過往三年並未收到環境方面的投訴。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間、車輛種類，以及禁止進行工場相關活動。與上一次獲批准的申請比較，目前的申請主要稍稍縮減了申請地點範圍、把建築物高度由 2 米／5 米更改至 5 米，以及採用了不同的布局設計。自批給上一次規劃許可後，在規劃情況方面沒有重大改變，因此可從寬考慮目前的申請。由於上兩次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/686 及 701)因有關申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (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)、(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；以及
- (o) 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。」

105. 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。

[黃傳輝先生此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/503 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/503A 號)

106. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司旋高發展有限公司提交，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)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 | — 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — 目前與恒基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — 過往與恒基公司有業務往來； |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與艾奕康公司有業務往來； |
| 鄒桂昌教授 | — 為香港中文大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款； |

- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為香港大學的僱員，而該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，而該大學曾獲恒基公司的贊助；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲恒基公司的贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

107. 小組委員會備悉，符展成先生、廖凌康先生、鄒桂昌教授及侯智恒博士因事未能出席會議。小組委員會亦同意黎慧雯女士涉及直接利益，因此在會議討論此議項時請她暫時離席；而由於梁慶豐先生、李國祥醫生、李美辰女士和袁家達先生涉及的利益屬間接性質，而黎庭康先生沒有參與這宗申請，故他們可留在席上。

[黎慧雯女士於此時離席。]

簡介及提問部分

108. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀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) 擬議的商業發展項目(食肆、娛樂場所、商店及服務行業)及略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從自然護理的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對這宗申請有所保留，並關注擬議發展會在申請地點及其周邊地區產生大量交通及人流，是否可視為適當的住宅／康樂發展以符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所規定的濕地緩衝區的規劃意向，以及批准這宗申請或會鼓勵該濕地緩衝區內的其他同類發展，並對日後后海灣區濕地生態系統的生態完整造成累積的負面影響。他亦擔心在營運階段對濕地保育區內魚塘／濕地生境的影響，因為預料到時的交通及人流將外溢至新田村路及濕地保育區內的魚塘／濕地生境。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共收到 176 份公眾意見書，包括 161 份由個別人士提交表示支持的意見，以及 15 份反對的意見；反對的意見分別來自一名元朗區議會議員、新田鄉鄉事委員會、香港觀鳥會及八個鄉村的村代表。主要的支持意見及反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「其他指定用途」註明「服務區」地帶內。擬議的商業發展項目（食肆、娛樂場所、商店及服務行業），地積比率為 2.178 倍（或總樓面面積為 86 477 平方米），符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的發展限制。至於擬放寬建築物高度限制的要求，擬增加三層的建築物高度均在地庫樓層，並不會增加地面以上的層數。然而，以地面以上的絕對高度計算，擬議的建築物高度會由原本准許的 15 米增加至地面以上 16 米至 21.2 米不等，以達致梯級式高度設計。申請地點接近落馬洲管制站及落馬洲支線管制站，並毗鄰新田公共運輸交匯處（新田「黃巴士」總站）。擬議的發展與周邊地區並非不相協調。雖然漁護署署長對這宗申請有保留，規劃署建議施加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的生態影響評估及落實建議的緩解措施，以處理有關的

技術關注事宜。從交通、環境、排水、景觀、視覺、供水及電力／煤氣安全角度來說，其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或原則上不表反對。自一九九七年以來，申請地點曾有七宗作臨時用途的先前申請獲批准。對上一宗申請(編號為 A/YL-ST/476)，是由同一申請人提交，擬作臨時邊境購物中心及附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室及存放消費物品(臨時邊境購物中心)，小組委員會於二零一五年九月十八日在有附帶條件下批准該宗申請，有效期為三年。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[李美辰女士及黎庭康先生於此時離席。]

109. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點內的臨時邊境購物中心(已獲批准編號為 A/YL-ST/476 的申請)的落實進展情況，以及該臨時邊境購物中心與這宗申請的建議之間的主要分別為何；
- (b) 申請人有否提供任何理由以解釋為何在獲批准的臨時邊境購物中心尚未開始營運便申請一個永久的發展項目；
- (c) 申請人有否提議任何類似申請編號 A/YL-ST/476 所提議的管理措施，即由一個非牟利基金會管理該邊境購物中心；
- (d) 一宗擬在申請地點以東的「未決定用途」地帶闢設臨時邊境購物中心及附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室及存放消費物品(為期三年)的同類申請(編號 A/YL-ST/498)，是否屬相關的申請；
- (e) 有關的交通影響評估有否考慮附近的擬議發展，包括申請編號為 A/YL-ST/498 的臨時購物中心；以及

(f) 可如何處理漁護署署長所關注的生態影響事宜。

110. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士作出以下回應：

- (a) 申請地點涉及一宗用作臨時邊境購物中心的臨時規劃許可(申請編號 A/YL-ST/476)，而有關的建築工程已接近完成。據申請人稱，該臨時邊境購物中心暫定於二零一七年年底開始運作。目前這宗由同一申請人提交的申請(編號 A/YL-ST/503)涉及一項擬作永久商業發展的項目，包含食肆、娛樂場所和商店及服務行業；如獲批准，將訂於二零一九年興建並於二零二一年完成，即在該臨時邊境購物中心規劃許可的有效期屆滿之後。申請人所提交的申請並未提供其他有關該臨時及永久發展項目之間鄰接安排的資料；
- (b) 據申請人在提交申請編號 A/YL-ST/476 時稱，該臨時邊境購物中心旨在提供一個快速的解決方案以滿足元朗及北區跨境訪客對購物設施的需求；然而，就一個永久發展項目而言，可能需要更詳細的評估，包括交通影響評估及生態影響評估，以證明項目在技術上的長遠可行性，而這些評估通常需要較長的時間來進行；
- (c) 根據先前的申請(編號 A/YL-ST/476)，申請人聲稱該臨時邊境購物中心會由一非牟利基金會管理，該基金會會捐出收益以支持當地的慈善機構，讓當地居民可受惠於該發展項目。目前這宗申請的申請人並未提供此類安排的資料；
- (d) 附近地區有若干作商業／零售用途的同類申請。她提述文件的圖 A-5 說，申請編號 A/YL-ST/480 涵蓋一個面積只有 612 平方米的地方，擬經營臨時商店及服務行業(零售店)，為期三年，獲小組委員會於二零一六年二月十九日批准。申請編號 A/YL-ST/498 的申請地點在東北面靠近新深路的「未決定用途」地帶，擬闢設臨時邊境購物中心，

由不同的申請人提交，而申請人要求延期考慮該宗申請的議項會於同一會議上由小組委員會考慮；

- (e) 申請人在已進行的交通影響評估中，已考慮到申請編號 A/YL-ST/498 於「未決定用途」地帶內擬闢設的臨時購物中心將會產生的潛在交通量；以及
- (f) 申請人已提交生態影響評估，包括雀鳥飛行路線調查及對附近生境的影響評估，而漁護署署長對該生態影響評估的方法不表反對。漁護署署長主要關注交通及人流外溢至鄰近濕地的新田村路所造成的影響。為回應這方面的關注，申請人在生態影響評估中已建議一系列的緩解措施，包括交通管理措施，即離開申請地點的車輛只可右轉進入通往青山公路的新田村路，以便疏導離開濕地的交通；在申請地點的界線豎設圍板；以及不在冬季進行撞擊式打樁工程。規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的生態影響評估，以回應漁護署署長對技術事宜方面的關注。

[簡兆麟先生及陳永堅先生於此時離席。]

商議部分

111. 一名委員備悉申請地點涉及一宗獲批准的申請(編號 A/YL-ST/476)，而有關的臨時邊境購物中心正在建築階段，預料會於二零一七年年底開始運作。該委員認為，申請人應就落實申請地點臨時及永久發展項目之間的鄰接安排，提供進一步資料。此外，該臨時邊境購物中心將由一非牟利基金會管理，而該發展項目所得的部分收益會用作支持當地的慈善機構以惠及當地居民，但是目前這宗申請並沒有這樣的安排。這名委員認為相對於臨時發展項目，小組委員會在考慮永久發展項目時應採取更審慎的做法。最好是在考慮申請地點的永久發展項目之前，先允許該獲批准的臨時邊境購物中心開始運作。

112. 一些委員雖然認同有需要澄清落實臨時及永久發展項目之間的鄰接安排，但卻認為擬議商業發展項目的營運模式(例如所得收益是否捐作公益用途)不應作為一個規劃考慮因素。然

而，這些委員擔心擬議商業發展項目規模大，對周邊地區會有影響，尤其是批准這宗申請會為區內其他同類的購物中心發展項目立下先例，為周邊地區帶來累積的交通及環境影響。他們的主要意見如下：

- (a) 雖然目前的建議項目大致上符合「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向，但目前這宗申請的發展規模在當區來說是頗大的。申請人應提供進一步資料，例如關於準租戶的組合，用以解釋為何區內需要如此大的發展規模；以及
- (b) 如果附近有其他同類發展將會獲得批准，這樣的「大型商場」相當可能會令該地區轉型，因此應審慎考慮其帶來的影響。此外，應徹底考慮其對交通的累積影響，尤其是對落馬洲管制站的影響。

113. 伍穎梅女士留意到申請人建議利用「黃巴士」（「皇崗口岸－落馬洲過境穿梭巴士服務」）作為交通工具選項之一，她就此議項申報利益，因為該巴士服務由九龍巴士有限公司（一九三三年）營運，而她是該公司的一名董事。由於她所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意她可留在席上。

114. 在交通影響評估所採用的各類交通工具乘客率分析的假設上，小組委員會備悉申請人參照了運輸署出版的《交通習慣調查》內的各類交通工具乘客率分析數據，並根據《香港規劃標準與準則》所訂明的要求，建議提供包括泊車位的運輸設施。申請人亦進行了一個敏感度分析，並參考了香港其他同類購物中心發展項目來設定交通影響評估所採取的假設。運輸署總工程師／新界西何廣鏗先生在回應一名委員的提問時說，申請人假設七成的訪客為本地顧客，其餘的為跨境訪客。另外，亦進行一個敏感度測試，假設一半為本地顧客，另一半為跨境訪客。《香港規劃標準與準則》訂明不同種類的商業設施（如零售店及辦公室等）的泊車要求。申請人為目前的申請建議採用泊車供應規定所要求的上限。在這方面，運輸署對該交通影響評估的調查結果沒有負面意見。

115. 委員備悉落馬洲路是在取得環境許可證下運作，而申請人建議了一些緩解措施，以確保不會違反對落馬洲路的交通噪

音影響所設定的環境許可證條件。此等措施包括建造一道行人天橋來連接申請地點及南面的跨境穿梭巴士站。申請人將會提供免費的巴士券給顧客以鼓勵他們使用公共運輸服務。若這宗申請獲得批准，申請人須在落實有關建議時提交關於綜合公共運輸服務建議的進一步資料供運輸署考慮。合適的建築物設計及布局將有助緩減來自新田村路的噪音影響。在排污方面，申請人會在該發展項目內提供一個臨時的污水處理廠。基於已進行的影響評估，在環境方面環保署署長並沒有負面意見。在這方面，對於擬議發展項目在環境影響的可接受性，委員大致上沒有重大憂慮。

116. 委員備悉，在批准先前的申請(編號 A/YL-ST/476)時，並沒有詳細討論從該發展項目所得的收益是否用作慈善用途，委員的焦點主要放在交通及環境方面。然而，委員留意到該獲批准的臨時邊境購物中心(申請編號 A/YL-ST/476)尚未開始運作，有關規劃許可的有效期將於二零一八年屆滿，而擬議的永久商業發展項目若獲批准，將於二零一九年落實並於二零二一年完成，委員普遍認為需要取得關於該臨時和永久發展項目之間鄰接安排的額外資料。申請人亦應提供進一步資料，以回應委員在會上提出的意見，讓小組委員會能夠更好地評估擬議發展的長遠影響。

117. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料回應委員在會議上所提出的意見，尤其是落實在申請地點的臨時和永久發展項目之間的鄰接安排，以及擬議的商業發展項目相對於已獲批准的臨時邊境購物中心的營運模式。

[會議休會五分鐘。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/498

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/498C 號)

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署、路政署及香港警務處提出的進一步意見，以及安排與該些部門會面，以便該些部門考慮申請人於二零一七年九月十四日提交的進一步資料。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，包括對部門意見的回應、經修訂的環境評估報告、最新的污水影響及供水分析報告、經修訂的交通影響評估報告，以及對公眾意見的回應。為了回應進一步收到的政府部門意見，申請人在二零一七年九月十四日提交了對部門進一步意見的回應和經修訂的污水影響及供水分析報告。

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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/507

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田
第 102 約地段第 3071 號 A 分段、
第 3071 號餘段、第 3072 號、第 3073 號及
第 3076 號和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/507 號)

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/508

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田米埔隴青山公路(新田段)第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)、第 19 號(部分)、第 21 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 26 號(部分)、第 42 號(部分)及第 44 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時冷藏庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/508 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/15 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗洪屋 130 號第 121 約地段第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號、第 174 號及第 175 號餘段(部分)闢設宗教機構(神學院重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/15 號)

124. 秘書報告，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，而符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符先生因事未能出席會議，黎女士則已離席。

125. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

126. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士和區裕倫先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生此時獲邀到席上。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/544 在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗馮家圍第 126 約地段第 280 號(部分)、第 282 號(部分)、第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號(部分)、第 320 號(部分)、第 321 號及第 323 號餘段(部分)
關設臨時野戰中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/544 號)

簡介和提問部分

127. 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) 臨時野戰中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份分別來自一名元朗區議員及一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分地方(約 90%)位於「康樂」地帶內，其餘部分(約 10%)則位於「鄉村式發展」地帶內。當局認為該野戰中心屬娛樂場所，為公眾提供娛樂和康樂場地，大致符合「康樂」地帶的規劃意向。地政總署

元朗地政專員表示沒有收到或正在處理涉及申請地點或其附近地方的小型屋宇申請。批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點的北面和東面主要為長滿植物的山坡，南面則為休耕農地，西面有一露天存放全新車輛的場地，而發展項目與周圍的土地用途並非不相協調。申請地點的北面部分(約 41%)位於濕地緩衝區內，有關申請屬臨時許可，而申請地點內或其附近沒有魚塘。預計有關的申請用途不會對申請地點外魚塘的生態價值造成長遠或負面的滋擾和影響；這宗申請並不違反城規會規劃指引編號 12C 的規定。雖然申請用地接近「自然保育區」地帶，但漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有很大意見，條件是野戰中心的活動須局限在申請地點內進行，並且不會侵佔鄰近的「自然保育區」地帶即可。所申請的用途不大可能會造成嚴重的負面影響，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。上次的申請(編號 A/YL-PS/470)於二零一七年六月十六日遭撤銷，原因是申請人未有履行須設置邊界圍欄的規劃許可附帶條件，以及落實經修訂的園境設計及樹木保護建議。即使目前的申請是由不同的申請人就相同的用途而提交，當局仍建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。至於所接獲的公眾意見書，上文所述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 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後進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年三月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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，並會即時撤銷，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。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/12 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村
鳳降村第 129 約地段第 3217 號 B 分段、
第 3217 號餘段及第 3218 號(部分)
闢設臨時公眾停車場
(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/12 號)

131. 小組委員會備悉，更正建議的指引性質的條款編輯上的錯誤的替代頁(即文件附錄 IV)已在會議前分發給委員。

132. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

133. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途儘管並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的泊車需求。雖然當局正處理一宗在申請地點內興建小型屋宇的申請，但地政總署元朗地政專員表示該宗申請仍在初步階段。批准這宗為期三年屬臨時性質的申請，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與四周主要是鄉郊民居／構築物、停車場及閑置／空置土地的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；建議施加相關規劃許可附帶條件以盡量減少或會出現的滋擾或處理相關政府部門對技術方面的要求。至於收到的公眾意見，政府部門的意見及上述規劃評估亦相關。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)進入／停泊在申請地點；
- (b) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 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汽車拆件、修車、洗車、汽車美容服務或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(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；以及
- (p) 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。」

136. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/13

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
厦村第 125 約地段第 1119 號(部分)、
第 1120 號(部分)及第 1121 號餘段(部分)和
毗連政府土地
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/13 號)

137. 小組委員會備悉一套替代頁(文件附錄 V)已在會議前分發給各委員，該等替代頁用以修正建議的指引性質條款在編輯上的錯誤。

138. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

139. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(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(下稱「城規會」)收到兩份由區內居民提交的公眾意見

書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但卻可提供地產代理服務以滿足該區對這類服務的需求。地政總署元朗地政專員表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。擬議的臨時用途與該區以村屋及住宅發展項目為主的現有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；並已建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的滋擾或處理相關政府部門提出的技術問題。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(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。」

142. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/14 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村鳳降村第 125 約地段第 192 號 A 分段、第 192 號 B 分段及第 193 號臨時露天存放建築材料及貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/14 號)

143. 小組委員會備悉，更正建議的指引性質的條款編輯上的錯誤的替代頁(即文件附錄 VI)已在會議前分發給委員。

144. 秘書報告，申請地點位於廈村。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

145. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，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闢設貨倉，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，因為沿通道上有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 下的第 4 類地區，因此相關申請一般不會獲得接納，除非有特殊情況。雖然申請地點有部分位於顯示為「道路」的地方內，但洪水橋新發展區這部分的落實計劃仍在制訂中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對把申請地點用作為期三年的擬議臨時用途。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請地點所在地的南面和西面被用作露天貯物場和停車場。申請用途與四周的土地用途並非不相協調。除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有重大的負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為沿通道上有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。不過，過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理其他相關政府部門所關注的潛在環境滋擾問題或技術要求。雖然申請地點位於第 4 類地區，而該類地區的規劃意向是鼓勵取締不協調的用途，但須注意，有關地點的規劃情況已有改變，申請地點的部分範圍現已打算作港口後勤、貯物及工場用途。申請地點有部分範圍位於顯示為「道路」的地方內，如就這宗申請批給規劃許可，不會妨礙該處的長遠發展。若計及這宗個案的相關特殊情況，這宗申請或可從寬考慮。

146. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生在回應一名委員的提問時說，申請地點將予圍封，亦不會僭越其西南面的池塘。

商議部分

147. 一名委員留意到已加入一項指引性質的條款，要求申請人遵照環境保護署(下稱「環保署」)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》(下稱「《指引》」)訂明的相關緩解措施和規定，以處理環保署對這宗申請的關注。環保署助理署長(環境評估)黃傳輝先生表示，建議申請人須遵行《指引》，以盡量減少重型車輛出入申請地點所造成的潛在滋擾。

148. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月三日或之前)設置滅火筒及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(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/16

在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 799 號(部分)及
第 800 號(部分)，以及第 129 約
地段第 3300 號(部分)
臨時露天存放貨車及泥頭車車斗
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/16 號)

150. 小組委員會備悉，一套替代頁(文件第 5 頁及附錄 VI)已在會議前分發給各委員，該等替代頁用以修正第 10.1.1 段及建議的指引性質條款在編輯上的錯誤。

151. 秘書報告，申請地點位於厦村，而黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶擔任股東的一間公司在厦村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

152. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨車及泥頭車車斗，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(最接近的距離約 54 米)及沿通道一帶有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但當局仍在為這部分的洪水橋新發展區制訂發展計劃，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對申請地點為期三年的擬議臨時用途不表反對。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請地點所在的地方主要為露天貯物場、工場、貨倉及物流中心佔用。所申請的用途與四周的土地用途並非不相協調。環保署署長不支持有關申請，理由是附近及沿通道一帶有易受影響的用途，以及預計會造成環境滋擾；雖然如此，過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理對可能造成環境滋擾的關注事宜或其他相關政府部門的技術要求。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內；申請人已提交相關建議以證明擬議用途不會造成負面影響，而相關政府部門所提出的技術關注事宜，可透過落實規劃許可附帶條件予以處理。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

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

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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維修及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點闢設公眾停車場；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在上述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；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

155. 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]

A/YL-TYST/852

在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 749 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 A 分段(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 771 號(部分)及第 796 號(部分)
闢設臨時貨倉存放衣物及家居用品
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/852 號)

156. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備排水建

議，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

157. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/853 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 A 分段、第 2429 號 B 分段、第 2429 號 C 分段、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2429 號餘段、第 2430 號、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2690 號(部分)、第 2691 號、第 2692 號(部分)、第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號、第 2696 號(部分)、第 2697 號、第 2698 號 A 分段(部分)、第 2698 號 B 分段(部分)、第 2699 號(部分)、第 2700 號(部分)及第 2701 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放建築機械及材料」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-TYST/853 號)

簡介和提問部分

158. 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) 為批給臨時「露天存放建築機械及材料」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，因為接駁路徑沿路的地方有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。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(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點位於元朗南發展區的範圍內，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對這宗申請沒有負面意見。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。有關發展與該「未決定用途」地帶內的周邊用途(包括露天貯物場和停車場)並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為接駁路徑沿路的地方有易受影響的用途而預料會造成環境滋擾，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的事宜和技術要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前就申請編號 A/YL-TYST/696 批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行規劃許可附帶條件，以及申請人所申請的三年規劃許可，

年期亦與先前批給的許可的有效期相同。這宗申請也大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區，申請人亦已提交相關的建議，以證明擬議用途不會造成負面影響，而相關政府部門所關注的技術事宜可通過落實規劃許可附帶條件來處理。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一七年九月二十七日至二零二零年九月二十六日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、清潔、修理、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器／電子產品和電腦／電子零件(包括陰極射線管)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理現時在申請地點的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十七日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一七年十一月八日或之前)設置滅火筒及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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十七日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十七日或之前)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；
- (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；以及
- (o) 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。」

161. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/855 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1567 號餘段(部分)、第 1568 號(部分)及第 1570 號(部分)關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，以及經營商店及服務行業(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-TYST/855 號)

簡介和提問部分

162. 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) 關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，以及經營商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申

請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這宗申請可在申請地點提供泊車位及地產代理服務，以應付區內的需求。地政總署元朗地政專員表示，申請地點不涉及任何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，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調，即主要夾雜村屋、露天貯物場、停車場及荒地／空置土地。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，有關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

163. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應一名委員的提問時說，申請地點內有一條由水務署負責保養的政府水管，當局會提醒申請人避免破壞上述水管。

商議部分

164. 秘書報告，一名個別人士在法定公布期以外提交意見書，詢問有否適當地在鄉村告示板上張貼有關所涉申請的地盤告示，並表示關注到倘申請獲得批准，區內會缺乏土地作節慶及其他活動。小組委員會同意，在法定公布期以外提交的公眾意見書應視為不曾作出，而該名個別人士就鄉村／區內事宜提出的問題，應適當地轉交相關的政務專員跟進。

165. 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。這宗規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，地產代理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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只有《道路交通條例》所界定不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車才可停泊在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆件或其他工場活動；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)提交申請地點現有排水設施及現有天然河道的記錄，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月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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；以及
- (o) 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。」

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/226

擬在劃為「其他指定用途」註明
「附設地面商鋪之公眾停車場」地帶的
新界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商鋪
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/226B 號)

167. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是申請人的顧問之一。黎庭康先生已就此議項申報利

益，因為其公司目前與崔德剛公司有業務往來。小組委員會備悉黎先生已離席。

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的發展計劃、經修訂的交通影響評估及泊車位和上落客貨位數目，以及經修訂的園境設計圖和平面圖，以回應政府部門所提出的意見。

169. 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，由於這是申請人第三次就有關申請要求延期，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。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/233

擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺
第 116 約地段第 4581 號 A 分段(部分)及
第 4581 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(地產代理、書店及附屬地盤辦公室)
(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/233 號)

簡介和提問部分

170. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理、書店及附屬地盤辦公室)，為期六年；
- (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，城市規劃委員會接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的臨時商店及服務行業用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可提供地產代理和書店服務，以應付區內對該等服務的需求。康樂及文化事務署署長表示，目前並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請用途和發展規模與四周主要是住宅用途並夾雜露天貯物／貯物場、停車場、汽車服務及地產代理的用途並非不相協調。其他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，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

171. 秘書在回應一名委員的提問時解釋說，擬議的商店及服務行業用途屬於「休憩用地」地帶的第二欄用途，小組委員會可能會准許申請人要求把申請地點永久用作商店及服務行業用途的申請，不過申請人只是尋求為期六年的臨時規劃許可。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二三年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年三月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年六月二十二日或之前)落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (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。」

173. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、區裕倫先生和城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 48

其他事項

174. 秘書報告，一名委員就以下各方面提出建議：

- (a) 探討利用人工智能協助審批程序的可能性；以及
- (b) 考慮採取措施勸阻申請人提交不符合「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」的重複申請。

175. 小組委員會備悉有關建議。主席表示，歡迎委員就任何有助小組委員會處理事務的措施提出意見和建議。

176. 一名委員建議就申請延期的個案而言，應在議程上註明申請人曾經要求延期的次數，以便委員參考。秘書表示現時在文件中已有述明相關資料，秘書處會跟進該名委員的建議。

177. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。