

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一七年十一月十日下午二時三十分舉行的
第 591 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

鄒桂昌教授

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

侯智恒博士

黎庭康先生

廖凌康先生

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

符展成先生

黎慧雯女士

雷賢達先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁慧兒女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一七年十月二十七日
第 590 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」)二零一七年十月二十七日第 590 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 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/42 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地作綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆、商店及服務行業)和住宿機構發展用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/42A 號)

3. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Limited(下稱「LWK 公司」)及弘達交通顧問有限

公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 為 LWK 公司的董事及股東，目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與雅博奧頓公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — 過往與呂元祥公司有業務往來 |
| 黎庭康先生 | — 其公司目前與呂元祥公司有業務往來 |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 雷賢達先生 | — 與配偶在清水灣區共同擁有兩幢屋宇 |

4. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士及雷賢達先生因事未能出席會議，而廖凌康先生尚未到席，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士及黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月二十五日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與相關政府部門(包括文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處)聯絡，以及修訂總綱發展藍圖。這是申請人第二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合共四個月時間讓其準備

所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/240

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/240B 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的意見，並諮詢原居民的代表及西貢鄉事委員會，以澄清該區的土地類別及可供發展小型屋宇的土地資料。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人未有提交任何進一步資料，但據悉申請人與相關各方正進行商討，以提供理據支持這宗申請。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/241

擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 3 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/241B 號)

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門的意見，並諮詢原居民的代表及西貢鄉事委員會，以澄清該區的土地類別及可供發展小型屋宇土地的資料。這是申請人第三次就這宗申請要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人未有提交任何進一步資料，但據悉申請人與相關各方正進行商討，以提供理據支持這宗申請。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓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/NE-LK/109 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺
第 39 約地段第 1374 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/109 號)

簡介和提問部分

11. 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)；

[陳福祥博士此時暫時離席。]

- (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。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。一名北區區議員表示支持這宗申請，上水區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。其餘三份公眾意見書分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士提交，他們均表示反對這宗申請。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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與四周主要為村屋及常耕／休耕農地的鄉郊環境並非不相協調。預計擬議的發展不會對景觀造成重大的不良影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及禾塘崗的「鄉村範圍」內。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出擬興建一幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-LK/30)。小組委員會在二零零二年七月批准該宗申請，但有關規劃許可於二零零六年七月失效。因此，現在這宗申請可從寬考慮。小組委員會在二零零一至二零一六年期間批准了 32 宗在申請地點附近發展小型屋宇的同類申請。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。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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十一月十日止；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；
- (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。」

14. 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。

[黎庭康先生此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/567 擬在劃為「工業(丁類)」地帶及「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路大埔田第 84 約地段第 16 號 B 分段(部分)、第 19 號、第 20 號(部分)、第 21 號(部分)及第 33 號 A 分段(部分)用作臨時幕牆檢測中心、附屬辦公室及附屬露天存放材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/567A 號)

15. 秘書報告，黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父與另一人在坪輦地區共同擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎庭康先生已暫時離席。

簡介和提問部分

16. 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) 擬議的臨時幕牆檢測中心、附屬辦公室及附屬露天存放材料用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的住用構築物就在申請地點東鄰相距不足 10 米之處。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展會直接侵佔具復耕

潛力的土地。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，因為申請地點範圍內原有的茂密植被和樹羣在取得規劃許可之前已被清除。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；

[陳福祥博士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到三份公眾意見書。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席均表示對這宗申請沒有意見。其餘的一份公眾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 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點大部分地方(約 74%)位於第 1 類地區內，而在這類地區內，申請通常可獲從優考慮。雖然申請地點有小部分地方(約 26%)位於第 3 類地區內，但把申請地點該部分地方用作附屬辦公室及停泊車輛，不會造成重大影響。儘管環保署署長和漁護署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到有關申請地點並查明屬實的環境投訴，而且申請地點只有一小部分(約 26%)位於「農業」地帶內，而申請地點內位於「農業」地帶的部分只會用作附屬辦公室、停泊車輛、行車空間及種植樹木。相關政府部門所關注的事項可透過訂明規劃許可附帶條件來處理。小組委員會在二零一一至二零一四年期間批准了三宗涉及在同一地點作同類臨時工場／露天貯物用途的同類申請(編號 A/NE-TKL/345、376 及 481)。自這些同類申請獲批准以來，規劃情況一直沒有重大轉變。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。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 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，不得有貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點內，又或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午四時和晚上七時至八時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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(即在二零一八年八月十日或之前)闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)落實美化環境建議，而落實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星期內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年八月十日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (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)、(h)、(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，把申請地點的「農業」部分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。」

19. 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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/624 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角村第 17 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/624 號)

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十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，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/610 擬在劃為「綠化地帶」的大埔洋涌新村第 22 約地段第 966 號餘段興建兩幢屋宇(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/610D 號)

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一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，以回應運輸署所提出的關注事宜。這是申請人第四次

就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人曾於二零一七年九月二十二日提交進一步資料。

23. 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，小組委員會已給其最多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，而小組委員會已給予申請人合共六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。

[黎庭康先生於此時返回席上。]

議程項目10及11

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/634 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山洲村第21約地段第496號A分段第1小分段及第496號C分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TP/635 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山洲村第21約地段第496號A分段餘段及第496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/TP/634及635號)

24. 由於這兩宗申請的性質(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)相似，而且申請地點非常接近，都是位於同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為擬議發展須進行地盤平整和斜坡工程，令該區所餘的林地容易受到人類活動的進一步影響。此外，當局觀察到申請地點內及／或申請地點外有樹木被砍伐。批准這兩宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在申請獲得批准前改動申請地點，尤其是砍伐樹木。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，城市規劃委員會收到三份反對這兩宗申請的公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。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，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一段推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書亦沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。申請人未能證明擬建的小型屋宇對周邊地區的景觀不會造成負面影響。這兩宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。此外，擬建的小型屋宇不符合「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」的規定，因為半山洲村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。雖然申請地點附近曾有兩宗擬建小型屋宇的同類申請在二零零九年和二零一七年獲小組委員

會批准，但現時這兩宗申請並不涉及先前獲批准的任何計劃，因此不會獲從寬考慮。小組委員會不應依據相同的規劃因素來考慮現時這兩宗申請，因為半山洲村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且「鄉村式發展」地帶內仍在土地可供用作發展小型屋宇。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。

26. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。兩宗申請的拒絕理由都是：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向。有關「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，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請不符合有關「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的規定，因為擬議發展會影響現有的自然景觀。申請人未能證明擬議發展對周邊地區的景觀不會造成負面影響；
- (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」，因為半山洲村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且擬議發展對周邊地區的景觀會造成負面影響；以及
- (d) 半山洲村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎

設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。馮先生及陳女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目12

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/36

在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、第 665 號餘段、第 667 號及第 672 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室及辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/36A 號)

28. 秘書報告，侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北河上鄉擁有物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月二十四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。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已於二零一七年十月六日提交進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。

30. 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合共四個月時間，讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目13

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/39 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的古洞河上鄉馬草壟路第95約地段第334號D分段(部分)、第334號E分段(部分)及第334號F分段(部分)
作臨時可循環再造物料回收中心
(金屬、紙張及塑膠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/KTN/39號)

31. 秘書報告，侯智恒博士就此議項申報利益，因為他在古洞北河上鄉擁有物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

32. 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) 作臨時可循環再造物料回收中心(金屬、紙張及塑膠)，為期三年；

[李美辰女士於此時到達並加入會議。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示不支持申請，因為申請人未能提供充分資料，證明擬議發展不會對附近居民和周邊地區造成交通和環境方面的不良影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點的東北鄰和西北鄰有易受影響的住宅用途，該等地方內是與申請地點非常接近的現有村屋，最近的一間村屋與申請地點的界線相距只有約 20 米，與有關通道則相距 10 米。警務處處長對這宗申請持保留態度，因為馬草壟路(只有 6 米闊)和河上鄉路(只有兩線的車路)不能容納更多重型貨車或貨櫃車。漁農自然護理署署長認為，申請人應進行良好工地作業，以免對附近的水道造成污染。渠務署總工程師／新界北指出，申請人提交的排水建議過於簡單，欠缺詳細資料。申請人須避免申請地點出現侵蝕和水浸，以及確保擬議的發展不會對河道的容水量和鄰近地區的水浸風險造成不良影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對／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由市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，規劃署不支持這宗申請。申請的發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。申請地點是規劃作高層住宅發展和新發展區的休憩用地用途，屬古洞北新發展區的餘下發展項目。申請地點東北鄰和西北鄰有若干住用構築物，附近一帶有一些農業用途。有關發展與周邊地區(尤其是住宅用途)並不協調。運輸署署長和環保署署長均反對這宗申請，因為申請人未能證明建議發展不會對周邊地區造成交通和環境方面的不良影響。另有一宗類似申請編號 A/KTN/35，申請在「住宅(甲類)2」地帶及「休憩用地」地帶作臨時可循環再造物料回收中心(金屬)、露天存放廢金屬及貨車裝配處連附屬存放工具用途。該宗申請於二零一七年七月十四日被小組委

員會拒絕，理由是申請書並沒有提供有力的理據以支持偏離申請地點的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。先前個案的情況與這宗申請類似。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。

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) 申請的臨時用途不符合「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向。「休憩用地」地帶的規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要，而「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向主要是作高密度住宅發展。申請書沒有提出有力的理據支持偏離此等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成交通和環境方面的不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「休憩用地」地帶和「住宅(甲類)2」地帶內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲得批准，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-KTS/452 在劃為「康樂」地帶的古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放化妝品、飲料及建築材料，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/NE-KTS/452B 號)

35. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備交通影響評估，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，申請人於二零一七年九月二十五日提交了進一步資料，以回應運輸署所提出的意見。

36. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/747 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉河背村第 113 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/747A 號)

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

- 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
- 黎庭康先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇

38. 小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議，而廖凌康先生尚未到席。由於李美辰女士和黎庭康先生所涉利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

39. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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」)接獲一份由七名區內居民簽署的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議組合式變電站的用途，是為該區現有的鄉村和未來的發展項目提供必需的電力供應。擬議發展項目與周邊具鄉郊特色的地方並非不相協調，亦不違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向。小組委員會曾於二零一一年及二零一四年批准兩宗類似的申請，該等申請用地位於相同的「鄉村式發展」地帶西北面和南面較遠處。獲批准的申請，情況與現在這宗申請的相似。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。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 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十一月十日止；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：

「設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

42. 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。

[廖凌康先生於此時到席。]

議程項目16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/755 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1882 號餘段及第 1892 號餘段(部分)闢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/YL-KTS/755 號)

43. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其家人在錦田南長莆村擁有一幢屋宇。小組委員會備悉黎女士因事未能出席會議。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一七年十一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，以回應運輸署及路政署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/226 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉南慶西路丈量約份第 112 約地段第 443 號(部分)闢設臨時動物寄養所(為期 3 年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/226A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人並無提交資料，以證明接達南慶西路的擬議車輛通道可行。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農業活動，申請地點具備用作溫室或植物苗圃的潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人提出規劃申請之前，申請地點的植被已被清除。批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請也獲批准，累積影響所及，會導致該區的景觀資源／特色質素普遍下降，並對區內的景觀造成負面影響。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲 14 份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、八鄉上村原居民代表、八鄉上村村務委員會、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、一名當區居民和公眾人士，全部反對有關申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。目前申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與四周饒具鄉郊特色不相協調。批准

這宗申請會為其他同類用途立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。至於接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

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，有關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。目前申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 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；以及
- (c) 批准這宗申請，會為這部分「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境的整體質素下降。」

議程項目18

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/229

擬在劃為「農業」地帶的元朗第112約地段第1645號餘段
闢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/YL-SK/229號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬闢設的臨時康體文娛場所(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」)收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自八鄉水盞田村村代表及一名個別人士。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。擬議用途大致上不違反「農業」地帶的規劃意向。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議休閒農場設有一個作為輔助設施的構築物，與周邊地區並非不相協調。鑑於擬議休閒農場的性質，不大可能會對環境、景觀、交通及排水造成重大的負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)，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(即在二零一八年八月十日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養維修在申請地點落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c)、(d)、(e)、(f)、(h) 或 (i) 項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

52. 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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士及黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。林女士及黃女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/511 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門紫田村 300 號
關設社會福利設施(殘疾人士院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/511 號)

53. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

54. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若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／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士和區裕倫先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/9 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明
「環保運輸服務停泊及營運設施」地帶及
「住宅(甲類)2」地帶和顯示為「道路」的地方的
元朗 村第 125 約地段第 51 號(部分)、
第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、
第 66 號(部分)、第 70 號(部分)、
第 71 號(部分)、第 72 號、第 73 號(部分)、
第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、
第 76 號 A 分段(部分)、第 77 號(部分)、
第 122 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號、
第 126 號、第 127 號(部分)、第 128 號、
第 129 號(部分)、第 136 號(部分)、
第 137 號(部分)、第 138 號(部分)、第 139 號、
第 140 號、第 141 號、第 142 號、第 143 號、
第 144 號(部分)、第 145 號(部分)、
第 146 號(部分)、第 147 號(部分)、
第 148 號(部分)、第 149 號、第 150 號、
第 151 號、第 152 號、第 153 號、第 154 號、
第 155 號、第 156 號、第 157 號、第 158 號、
第 159 號、第 160 號、第 161 號、第 162 號、
第 163 號、第 164 號、第 165 號(部分)、
第 169 號(部分)、第 170 號、第 171 號(部分)、
第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、
第 174 號(部分)、第 175 號(部分)、
第 176 號(部分)、第 261 號(部分)、

第 265 號(部分)及第 267 號(部分)
闢設臨時貯物倉庫、露天存放建築材料及貨櫃、
闢設貨櫃車停車場、停泊貨櫃車拖頭，
以及闢設物流場地連附屬工場
(包括壓實及拆除包裝工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/9A 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貯物倉庫、露天存放建築材料及貨櫃、闢設貨櫃車停車場、停泊貨櫃車拖頭，以及闢設物流場地連附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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(最接近的民居位於申請地點約 62 米外)及通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途。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。然而，民政事務總署元朗民政事務專員收到一份由鳳降村村代表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 10.1.12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調，因為申請地點位處的地區主要是露天貯物場、貨倉和物流中心。雖然有關發展並不符合「政府、機構或社區」地帶、

「住宅(甲類)2」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門對可能產生的環境滋擾或技術事宜的關注。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於由民政事務總署元朗民政事務專員轉交的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估也相關。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理／存放回收物料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子器材／部件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管儀器；

- (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(即在二零一八年五月十日或之前)提交排水影響評估，而有關評估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(即在二零一八年八月十日或之前)落實排水影響評估中所提出的擬議緩解影響措施，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，必須時刻維修保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一七年十二月二十二日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年八月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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；
- (p) 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；
- (q) 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)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 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。」

58. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/20

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗 村
第 125 約地段第 1007 號餘段(部分)和
毗連政府土地闢設臨時公眾停車場，
以停泊私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/20 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，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，以停泊私家車及輕型貨車(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 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供停泊設施以應付區內的需求。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調，因為申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，而申請地點周邊的地方以鄉郊特色為主。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，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 公噸的中型及重型貨車

(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、汽車修理和工場活動；
- (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九個月內(即在二零一八年八月十日或之前)落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃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(即在二零一八年五月十日或之前)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；
- (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(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；

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

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/21

為批給在劃為「商業(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗屏山第 124 約地段第 3376 號(部分)、第 3377 號(部分)、第 3378 號(部分)、第 3379 號(部分)、第 3380 號、第 3381 號(部分)、第 3382 號(部分)、第 3383 號(部分)、第 3384 號(部分)、第 3385 號(部分)、第 3386 號(部分)、第 3387 號(部分)、第 3388 號(部分)、第 3389 號(部分)、第 3390 號、第 3391 號(部分)、第 3392 號(部分)及第 3393 號(部分)臨時露天存放建築材料及建築器材的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/21 號)

63. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 |] | |
| |] | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 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其中一名股東 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 黎庭康先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 廖凌康先生 | — | 過往曾與新鴻基公司有業務往來 |

64. 小組委員會備悉，符展成先生、黎慧雯女士和伍穎梅女士因事未能出席會議。由於李美辰女士和廖凌康先生所涉的利益屬間接性質，而黎庭康先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上

簡介和提問部分

65. 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) 為批給臨時露天存放建築材料及建築器材的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/460)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近者距離約 16 米)及通道(亦園路)沿路有易受影響的用途。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」)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，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「商業(1)」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實施計劃，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位處現時生效的新分區計劃大綱圖上的不同地帶內，但自上次批給規劃許可以來，申請地點及周邊地區的規劃情況並無重大改變。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為為這宗臨時規劃許可續期申請，不會造成負面的規劃影響，而且申請人已履行上一次批給規劃許可所施加的所有規劃許可附帶條件。有關發展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，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴，當局亦已建議加入適當的規劃許可附帶條件。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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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，由二零一七年十一月十五日至二零二零年十一月十四日止，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，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定重量不超過 24 公噸的中型貨車進入／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內所有現有的樹木和植物；
- (g) 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邊界圍欄；
- (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(即在二零一八年二月十五日或之前)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二十七日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年五月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月十五日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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。」

68. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/23

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)臨時露天存放新車(小型巴士)及關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/23 號)

簡介和提問部分

69. 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) 臨時露天存放新車(小型巴士)及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，規劃署不支持這宗申請。申請作露天貯物用途的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與周邊地區主要是住宅性質，並夾雜農地、果園、空置及荒廢土地的用途不協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，而且並沒有特殊情況讓當局可予以批准。批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素普遍下降。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。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請的發展與周邊的土地用途不協調。周邊主要是住宅，並夾雜農地、果園及空置土地；
- (c) 申請的發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，因為申請地點位於第 4 類地區，而且申請人沒有提供有力的規劃理據，證明這宗申請情況特殊，城規會應予以批准；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類的用途立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/331 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 669 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業(零售市場)，以及略為放寬建築物高度限制，由 8.23 米放寬至 9.053 米(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/331B 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬經營商店及服務行業(零售市場)，以及略為放寬建築物高度限制，由 8.23 米放寬至 9.053 米(增加 10%)；

- (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，因為申請地點現時並無公共污水渠，若擬議發展所產生的污水未經妥善處理和處置，可能會對水質造成負面影響。運輸署助理署長／新界認為，由於擬議輕型貨車上落客貨處並不適合中型／重型貨車使用，故該等車輛會停泊在青山公路或附近其他公共道路沿路一帶。這會對道路交通情況造成負面影響，故不能接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為他認為擬議的建築物體積和設計與附近的村屋並不協調。此外，現有的大樹很可能會因為擬議發展而被砍伐，景觀特色或會受到負面影響。此外，鑑於上蓋面積達 98%，申請地點的邊界內沒有地方可進行補償植樹或具成效的美化環境措施；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到十份公眾意見書。當中有一份由一名屯門區議員提交的意見書支持這宗申請，但沒有提供理由，其餘九份意見書則反對這宗申請，包括藍地村和桃園圍鄉村委員會提交兩份、當區村民提交一份、妙法寺劉金龍中學及其家長教師會主席提交四份，另外兩份由個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人並沒有在這宗申請提出有力的理據或論點以支持放寬建築物高度限制的建議。除建築物高度外，擬議發展的覆蓋範圍龐大(415.13 平方米)。批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵有關「鄉村式發展」地帶內作同類發展的其他申請。倘此等申請都獲得批准，累積影響所及，會減少可供進行小型屋宇發展的土地。至於收到的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請書內並沒有提出有力的理據或論點，以支持放寬建築物高度限制的建議；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區的水質和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會減少可供發展小型屋宇的土地。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/332 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青山公路及藍地大街交界第 130 約地段第 692 號 B 分段餘段和毗連政府土地經營商店及服務行業和食肆、闢設宗教機構，以及略為放寬建築物高度限制，由 8.23 米放寬至 9.053 米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/332B 號)

簡介和提問部分

75. 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) 擬經營商店及服務行業和食肆、闢設宗教機構，以及略為放寬建築物高度限制，由 8.23 米放寬至 9.053 米(增加 10%)；
- (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，因為申請地點現時並無公共污水渠，若擬議發展所產生的污水未經妥善處理處置，可能會對水質造成負面影響。運輸署助理署長／新界認為這宗申請不能接受，因為申請人沒有為擬議發展提供永久泊車位。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的建築物體積和設計與附近的村屋並不協調。鑑於上蓋面積達 99%，擬議發展似乎無法為街道景觀帶來改善。就可持續的天然栽種而言，花槽的擬議闊度既不實際，亦非切實可行；
- (d) 在兩個法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見書，其中一份由一名屯門區議員提交的意見書支持這宗申請，但沒有提供理由；另外八份意見書則反對申請，當中兩份由藍地村和桃園圍的鄉事委員會提交，三份由當地村民提交，一份由妙法寺劉金龍中學提交，以及兩份由個別人士提交。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。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。申請人未能在申請書提出任何有力的理據或論點，以支持放寬建築物高度限制的建議。除建築物高度外，擬議發展的覆蓋範圍龐大(474.26 平方米)。批准這宗申請，會立下

不良先例，鼓勵有關「鄉村式發展」地帶內作同類發展的其他申請。倘此等申請都獲得批准，累積影響所及，會減少可供進行小型屋宇發展的土地。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。

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士在回應一名委員的提問時表示，擬議發展旁邊的現有建築物是一座名為妙法寺的廟宇，她手上沒有關於妙法寺建築物高度的資料。

商議部分

77. 參看文件的繪圖 A-2，一名委員留意到妙法寺甚高，並表示擬議建築物高度與位於申請地點緊鄰東北面的該廟宇可能並非不相協調。小組委員會會留意到，妙法寺位於沒有建築物高度限制的「政府、機構或社區」地帶內，而申請地點則位於「鄉村式發展」地帶內，其建築物高度限制為三層(8.23 米)。申請書內並無有力的理據和論點，以支持放寬建築物高度限制的建議。此外，從技術角度而言，擬議發展不能接受，因為申請人未能證明不會對周圍地區的水質和交通造成負面影響。另一名委員認為，擬議用途與道路對面的現有商店可能並非不相協調。副主席表示，由於「鄉村式發展」地帶內可供應的土地無法完全滿足小型屋宇的總需要，因此批准這宗申請會進一步減少可供進行小型屋宇發展的土地。委員普遍同意不應批准這宗申請，因為申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向。

78. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請書並沒有提出有力的理據或論點，以支持放寬建築物高度限制的建議；

- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請人未能證明不會對周圍地區的水質和交通造成負面影響，以及擬議發展會對作鄉村式發展的土地供應造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此等申請獲得批准，累積影響所及，會減少可供進行小型屋宇發展的土地。」

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-TT/411 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
紅棗田村第 116 約的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃委員會文件
第 A/YL-TT/411 號)

簡介和提問部分

79. 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) 擬經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(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(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬設的餐廳戶外座位區可提供餐飲服務以照顧當區需求。申請地點的範圍細小，位處路旁，因此以臨時性質批准擬設的餐廳戶外座位區，不會妨礙「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。擬設的餐廳戶外座位區與四周以鄉郊特色為主的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為擬設的餐廳戶外座位區位於「鄉村式發展」地帶的邊陲，毗鄰大棠路旁的一條小徑。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准一宗在同一地點作同一用途的申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，上一次批給的規劃許可被撤銷的原因，是申請人未能履行提交並落實有關美化環境建議的規劃許可附帶條件，故規劃署建議就有關的規劃許可附帶條件訂定較短的履行期限。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。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，為期三年，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月十日或之前)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六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)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) 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；
- (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；以及
- (f) 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。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/412

擬在劃為「農業」地帶的元朗南坑村
第 118 約地段第 736 號 A 分段第 5 小分段
闢設動物寄養所(犬舍及犬隻康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/412 號)

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一七年十月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署和環境保護署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

84. 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。若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-TYST/859 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1023 號 B 分段餘段、第 1033 號 C 分段及第 1034 號 A 分段餘段(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/YL-TYST/859 號)

簡介和提問部分

85. 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逸翠軒業主立案法團提交反對這宗申請的公眾意見書，但沒有提出反對理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，以滿足該區的需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與周邊的土地用

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。鑑於小組委員會曾批准一宗涉及該地點的同類申請，以及六宗在同一個「住宅(乙類)1」地帶內作各項商店及服務行業用途的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。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。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得有車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (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排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年二月十日或之前)提交現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)落實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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/226 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的元朗東頭工業區喜業街 16 號(元朗市地段第 443 號)
關設辦公室兼公眾停車場連地面商舖
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL/226C 號)

89. 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
黎慧雯女士]	
黎庭康先生	—	其公司目前與崔德剛公司有業務往來

90. 小組委員會備悉符展成先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。由於黎庭康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

91. 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) 擬闢設辦公室兼公眾停車場連地面商舖；
- (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」)收到合共 21 份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員和多名市民。支持和反對這宗申請的主要理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶的建築物高度及地積比率限制，亦非與周邊地區的用途不相協調，該等用途主要為「其他指定用途(商貿)」地帶中至高層的工業樓宇，性質是作工業－辦公室用途。雖然擬議發展的辦公室元素並非完全符合有關地帶的規劃意向，但與申請地點現有的公眾停車場相比，擬議發展可更為善用土地，額外提供 30 個私家車泊車位(+16.4%)和 11 個新增的重型貨車泊車位，以供公眾使用。運輸署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。至於所接獲的公眾意見，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二零二一年十一月十日止；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) 提交經修訂的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議發展設計並提供車輛通道及泊車位和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議發展設計並提供公眾車輛停泊設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實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；
- (e) 提交排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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。

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/236 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大樹下西路
第 120 約地段第 1822 號 B 分段及
第 1823 號 A 分段
經營臨時商店及服務行業(花店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/236 號)

簡介和提問部分

95. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(花店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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(下稱「城規會」)收到一份由公眾人士提交的意見書，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——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬開設的花店能提供商店和服務以滿足區內的需求。現時申請地點亦無涉及任何正由地政總署處理的小型屋宇申請，因此，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬開設的花店亦與周邊主要為鄉郊特色的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表

反對或沒有負面意見。對於收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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，至二零二零年十一月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七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(即在二零一八年五月十日或之前)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(即在二零一八年八月十日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年八月十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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；以及
- (j) 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。」

98. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/237

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗橫洲
楊屋村第 123 約的政府土地
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/237 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生請委員留意，兩頁替代頁(即文件英文版第 5 及 8 頁)已呈交席上，供委員參閱。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，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。地政總署元朗地政專員表示，申請地點位於政府土地，當局並未批准佔用申請地點所包括的政府土地。未經政府事先批准，不得作出佔用政府土地的行為。元朗地政處會就申請地點的現有構築物進行調查；若認為恰當，會採取跟進行動。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，城市規劃委員會收到一份由一名市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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人申請為期六年的臨時許可，但所涉的構築物用磚建造。申請人未能證明有關發展屬真正的臨時用途性質。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這宗申請涉及違例構築物和非法佔用政府土地，該政府土地或會被地政總署視作可獨立轉讓的土地。若批准這宗申請，會發出錯誤信息，令公眾以為當局會容忍政府土地上的違例構築物，以及立下不良先例，助長區內其他同類發展，累積影響所及，會令有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地受到影響。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。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 一名委員詢問為何申請人可申請年期為六年的臨時規劃許可，而並非鄉郊地區通常獲批的三年。秘書回答說，並非位於新界豁免管制屋宇地面一層的擬議「商店及服務行業」用途屬「鄉村式發展」地帶的第 2 欄用途。申請人可申請年期多過三年的規劃許可。

102. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。該地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有合理機會可取得所需的政府土地以落實擬議用途；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，助長區內其他同類發展，累積影響所及，會令有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地受到影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、黃蓉女士和區裕倫先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、黃女士和區先生於此時離席。]

議程項目32

其他事項

103. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。