

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年四月六日下午二時三十分舉行的
第 600 次會議記錄

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

郭烈東先生

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

何偉基先生

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)

黃偉民先生

地政總署助理署長／區域 3

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

秘書

龍小玉女士

因事缺席

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

列席者

助理署長／委員會

靳嘉燕女士

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

李穎琛女士

開會詞

1. 主席表示這是鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一八至二零二零年度任期的首次會議。他介紹再獲委任為小組委員會副主席的張孝威先生及四位新任委員郭烈東先生、梁家永先生、吳芷茵博士和余偉業先生，並歡迎他們出席會議。委員會備悉梁家永先生和吳芷茵博士因事未能出席會議。主席亦歡迎上屆都會規劃小組委員會委員張國傑先生加入本屆小組委員會。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年三月十六日第 599 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 小組委員會二零一八年三月十六日第 599 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

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

4. 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。符展成先生已就此議項申報利益，因為他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，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，故他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾人士的意見。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，申請人提交了進一步資料，包括新的岩土規劃檢討報告、經修訂的環境評估、交通事宜補充文件和回應意見的列表，以回應政府部門和公眾就水質污染、交通、建築和岩土事宜提出的意見。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/12 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》及《鶴藪分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-HT/5》，把位於粉嶺軍地第 83 約地段第 2213 號崇謙堂崇真會基督教墳場的申請地點由「農業」及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/12 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，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。

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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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。

[余偉業先生於此時到席。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/26 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》，把位於大埔洞梓第 12 約及第 14 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/26B 號)

9. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Hobman Company Limited 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)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四間公司。申請地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與會德豐公司和英環公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 目前與會德豐公司和博威公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與會德豐公司、盧緯綸公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — | 為長春社的永久會員，其妻子為長春社董事局的義務秘書，而長春社曾接受會德豐公司的捐款；以及 |
| 張孝威先生 | — | 在大埔擁有一個單位。 |

10. 小組委員會備悉，廖凌康先生仍未到席，而申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，符展成先生和張國傑

先生可留在席上，但由於他們涉及直接利益，故不應參與討論。另外，鑑於侯智恒博士所涉利益屬間接性質，而張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

11. 秘書報告，洞梓綠化地帶關注組(下稱「關注組」)於二零一八年四月五日來信表示關注申請人多次要求延期，但自上一次在二零一八年一月二十六日延期以來，申請人並未提交進一步資料。關注組反對第三次延期考慮申請人所提出的申請，該信件已呈交各委員參考。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十日和二零一八年三月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間制定經修訂的計劃和更新所有相關的技術評估，以回應政府部門的意見和公眾意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人未有提交進一步資料，現在要求給予更多時間準備所要提交的進一步資料。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，由於這是第三次延期，小組委員會已給予申請人合共六個月時間(包括先前的延期)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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/14 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/22》，把位於上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/FSS/14 號)

14. 秘書報告，奧雅納工程顧問有限公司(下稱「奧雅納公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與奧雅納公司、雅博奧頓公司和英環公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

15. 小組委員會備悉，廖凌康先生仍未到席，而申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於符展成先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，故他們可留在席上。

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府各部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KTN/1 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》，把位於古洞北第 92 約地段第 684 號餘段(部分)、第 711 號餘段(部分)、第 717 號(部分)、第 718 號餘段(部分)、第 719 號(部分)、第 721 號餘段(部分)及第 2158 號餘段(部分)及毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/KTN/1A 號)

18. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。申請地點位於古洞北。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與雅博奧頓公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞擁有一個物業。

19. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，而侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，故他們可留在席上。

20. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府各部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期，自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料，包括就修訂視覺影響評估建議的拍攝角度，以回應規劃署的意見。

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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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。

西貢及離島區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/7

擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣第 362 約地段第 30 號(部份)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/7A 號)

22. 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。符展成先生已就此議項申報利益，因為他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，並同意符先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應海事處的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人沒有提交任何進一步資料。

24. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會已給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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/279 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號餘段、第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及第 876 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/279A 號)

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括一份經修訂的交通影響評估，以回應運輸署的意見。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/52 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢嘉澍路 8 號第 253 約地段第 1109 號餘段(部分)的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/52A 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署、土木工程拓展署及規劃署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的保護樹木及美化環境建議、經修訂的車輛迴轉範圍分析、經修訂的視覺影響評估及經修訂的電腦合成照片及圖則，以回應各政府部門的意見。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/942 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 41 至 43 號安華工業大廈地下 A5 舖
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/942 號)

簡介和提問部分

29. 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；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為期三年的臨時規劃許可。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。

申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 關於「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，包括消防安全和交通方面的規定。有關的工業樓宇地面一層其他單位及附近一帶都有作各種混合「商店及服務行業」用途(例如快餐店、零售商店和地產代理)的同類申請獲得批准。建議批給申請人為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，以及讓小組委員會可監察該區的工業樓面空間供求情況。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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，為期三年，至二零二一年四月六日止，並須附加下列條件：

「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一八年十月六日或之前)提交和落實消防安全措施，而有關措施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，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。」

32. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/636 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔汀角布心排村第 23 約地段第 968 號(部分)、第 970 號餘段(部分)、第 977 號 B 分段餘段、第 977 號 B 分段第 1 小分段、第 977 號 B 分段第 2 小分段、第 977 號 B 分段第 3 小分段、第 977 號 B 分段第 4 小分段、第 977 號 B 分段第 5 小分段、第 977 號 B 分段第 6 小分段、第 977 號 B 分段第 7 小分段、第 977 號 B 分段第 8 小分段、第 977 號 B 分段第 15 小分段、第 977 號 B 分段第 16 小分段、第 978 號、第 979 號 A 分段、第 979 號 B 分段、第 981 號 C 分段、第 982 號、第 984 號 B 分段(部分)、第 1019 號 A 分段(部分)、第 1019 號 B 分段(部分)、第 1019 號 C 分段、第 1029 號、第 1030 號、第 1031 號、第 1032 號及第 1033 號關設臨時停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/636 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區東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) 關設的臨時停車場(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。漁農自然護理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，而且申請地點具復

耕潛力。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，因為在提交申請前，申請地點的植被已被清除。運輸署署長對這宗申請有保留，認為申請人應提交車位布局圖及交通檢討，以證明停車場不會對附近的通道和道路網造成負面的交通影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別由當地村民、嘉道理農場暨植物園及一名個別人士提交，全部反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人在提出申請前清除植被。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致景觀質素下降，影響該區的景觀。申請人未能證明申請用途不會對附近的通道和道路網造成負面交通影響。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的問題時表示，由於申請地點附近都是村屋和臨時構築物，所申請的用途與周邊地方並非不相協調。

[廖凌康先生於此時到席。]

商議部分

35. 一名委員指出，擬議的停車場規模很大，申請用途與周邊地方並不協調。其他委員都表示同意。

36. 一名委員察悉，汀角路沿路一帶的發展日益增加。申請人在提交申請前清除了申請地點的植被，已對鄉郊環境造成破壞。此做法不應受到鼓勵，故不支持這宗申請。另一名委員察悉，申請作如此大規模的停車場用途，可能意味該區對泊車位的需求大。

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人沒有在申請書證明有關發展不會對景觀和交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體景觀質素下降。」

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/TP/645 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山州第 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)
- A/TP/646 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山州第 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)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/645 及 646 號)
-

38. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，申請地點都是位於同一「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內，而且十分接近，因此可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

39. 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) 申請的背景；
- (b) 擬在各個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，因為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但他認為這兩宗分別於兩個申請地點興建一幢

小型屋宇的申請可予容忍。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兩宗申請有保留，因為擬議發展須進行地盤平整及／或斜坡工程，令該區所餘的林地容易受到人類活動的進一步影響。在申請人提交申請書之前，申請地點內的樹木已被砍伐。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份關於申請編號 A/TP/645 的公眾意見書，以及五份關於申請編號 A/TP/646 的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、山頂花園業主立案法團及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。這兩宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇會涉及廣泛砍伐天然樹木，影響現有的天然景緻。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），兩間擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50% 坐落在半山洲村的「鄉村式發展」地帶內，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。小組委員會於二零一七年十一月基於類似的理由拒絕了先前兩宗涉及申請地點的規劃申請（編號 A/TP/634 及 A/TP/635）。自先前的申請被拒絕以來，規劃情

況一直沒有改變。雖然小組委員會曾批准兩宗同類申請(編號 A/TP/437 及 A/TP/631)，前者(編號 A/TP/437)於二零零九年獲批准，而其後小組委員會考慮小型屋宇發展的申請時採取較為審慎的態度，後者(編號 A/TP/631)則於二零一七年在從寬考慮下獲批准，因該申請地點涉及一宗先前由同一申請人提交並獲批准的申請，而地政總署處理該小型屋宇批建申請的程序已進入後期階段。這些申請與現時這兩宗申請的情況並不相似。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適用。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。這兩宗申請的拒絕理由都是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議小型屋宇發展不符合「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。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；

- (c) 擬議小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 半山洲村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/647 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔下黃宜坳第 32 約地段第 461 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/647 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

43. 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。

[袁家達先生於此時到席。]

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-FTA/167 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)作臨時散貨場和貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/167D 號)

簡介和提問部分

44. 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) 擬作臨時散貨場和貯物用途，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書，分別由兩名北區區議員、上水區鄉事委員會主席和一名個別人士提交。一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意

見，另一名北區區議員和該名個別人士則就這宗申請提出意見。主要的意見和關注事項載於文件第 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。所申請的用途大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向。雖然申請地點有部分位於顯示為「道路」的地方，須劃入擬議粉嶺北新發展區餘下工程項目的範圍，但新發展區工程項目預計最早要到二零二三年才進行。就這宗申請批給臨時規劃許可，為期三年，不會妨礙落實新發展區的長遠規劃意向；申請用途與周圍環境並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 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。由於同一申請人所提出擬作相同用途的申請（申請編號 A/NE-FTA/154）之前曾獲批准，而自批給上次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，因此可從寬考慮目前的申請。由於上次批給的規劃許可因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，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

45. 一名委員出以下的問題：

- (a) 由主要通路通往申請地點的車輛通道及其土地類別為何；
- (b) 會否擴闊該車輛通道及其落實計劃為何；以及
- (c) 該車輛通道的容車量可否容納所申請的散貨場和貯物用途衍生的額外交通流量。

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出以下的回應：

- (a) 根據繪圖 A-1 所示，申請地點可從文錦渡路經一條區內通路前往，該通路主要是政府土地，部分屬私人土地；
- (b) 申請地點部分位於粉嶺北新發展區餘下工程項目的範圍，土木工程拓展署表示，該工程項目計劃最早於二零二三年展開，現階段不會影響有關的車輛通道；以及
- (c) 小組委員會先前曾就申請地點的申請用途批給許可。申請地點主要用作把來自中國內地的大型貨物拆件，然後散貨到香港不同的公司。運輸署備悉有關申請會就作業時間施加限制；從交通工程角度而言，該署對這宗申請沒有意見。

商議部分

47. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)何偉基先生補充說，該署認為申請人提交的交通影響評估可以接受，而文件亦建議加入有關限制作業時間和進出車輛類別的規劃許可附帶條件。

48. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年四月六日止，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，不得於下午四時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的所有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)，提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

49. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/182 擬在劃為「農業」地帶的文錦渡路近羅湖道第 89 約地段第 427 號 D 分段、第 427 號餘段、第 427 號 E 分段餘段、第 433 號(部分)、第 445 號(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)、第 462 號(部分)、第 463 號、第 464 號(部分)、第 465 號(部分)、第 466 號(部分)、第 467 號、第 468 號、第 518 號餘段、第 520 號餘段、第 521 號、第 522 號、第 523 號、第 524 號、第 525 號及第 526 號和毗連政府土地進行填土及填塘工程，以作准許的農業用途(水耕種植場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/182 號)

簡介和提問部分

50. 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) 擬進行的填土及填塘工程，以作准許的農業用途(水耕種植場)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。從土地行政的角度而言，地政總署北區地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點有非法構築物、非法佔用政府土地，以及申請地點有非法填土

活動。至於申請地點的其餘部分，其填土／填塘活動從未取得相關部門的許可。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，因為申請地點及其附近地方是一塊有沼澤／水道等的濕地，可能具有重要的生態價值，而申請人未能指出並解決擬議填土活動可能造成的生態影響。運輸署署長在現階段不支持這宗申請，因為申請人須就文錦渡路、寶石湖路、馬會道及上水／粉嶺區的道路網進行交通影響評估。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點有至少高 2 米的大規模非法填土，而且在有關申請提出前，申請地點有大量植物被非法清除。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請人並無提供任何技術評估以證明擬議用途不會對排水造成不良影響。環保署署長在二零一五至二零一八年期間亦曾收到多宗有關申請地點的環境投訴。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(下稱「城規會」)到 17 份公眾意見書，分別由上水區鄉事委員會主席、一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士提交。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而該名北區區議員支持這宗申請。至於其餘的公眾意見，則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管「農業用途」是「農業」地帶經常准許的用途，但進行任何填土(為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土或建造已事先獲地

政總署發給批准書的任何農用構築物除外)或填塘工程，必須取得城規會的規劃許可。申請地點面積超過 2 公頃，大部分地方已填平，但並無取得規劃許可。目前這宗申請是擬在整個申請地點進一步填土至主水平基準上約 6.5 米(較原本的地面水平高出約 2 至 3 米)。此申請屬於「先破壞、後建設」的個案。雖然涵蓋第 89 約地段第 466 號、第 520 號餘段、第 521 號至第 523 號的申請地點北部曾一度獲漁農自然護理署及地政總署批給搭建農用構築物的許可，但在申請地點該部分地方所進行超過主水平基準上 3.9 米的填土活動，則從未獲得相關部門同意，而相關的批准書及豁免證明書(建築工程及地盤平整工程)已於二零一七年十月十二日被取消和撤銷。大規模填土和填塘及鋪築硬地面與該區的鄉郊農地風貌並不協調，而申請人並無就搭建水耕種植場／溫室及附屬設施所需的填土深度(即超過主水平基準上 5 米)提供任何理據。申請書內並無資料證明有關發展不會對生態、環境、排水和交通造成不良影響。批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵其他人在取得許可前於「農業」地帶進行同類的清除植物／填土／填塘活動，損害現有的珍貴鄉郊景觀資源，對該區的農地風貌造成不可逆轉的破壞。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

51. 一名委員詢問是否有申請地點出現填土活動前的生態價值及地盤狀況的資料，以及有否收到關於水浸的投訴。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，在《虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖》上，「農業」地帶的面積為 60 公頃，申請地點(佔地約 2 公頃)是其中的一部分。他手頭上沒有關於申請地點先前的生態的資料。至於申請地點的狀況，根據二零一七年四月二十九日拍得的航攝照片所見，申請地點當時尚未

平整，申請地點和周邊地區有常耕農地及休耕農地。申請地點附近的一些居民並無表示他們的房屋發生水浸，但有提到附近的渠道出現淤塞。

52. 一名委員提出以下問題：

- (a) 所提及的許可／牌照是否由城規會批予的；以及
- (b) 有關的非法填土活動、執行管制行動及恢復原狀行動是在何時進行的。

53. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出以下的回應：

- (a) 擬議的水耕種植場用途屬於「農業」地帶」第一欄經常准許的用途。不過，在「農業」地帶」內為准許的用途進行任何填塘或填土工程(為耕種而鋪上厚度不超過 1.2 米的泥土或建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物除外)，必須取得城規會的規劃許可。地政總署於二零一七年發出有關申請地點北部的豁免證明書。該豁免證明書訂明，有關農用構築物的地盤平整水平不得超過主水平基準上 3.9 米。由於申請地點進行非法填土，地政總署於二零一七年十月取消和撤銷有關豁免證明書。城規會並無就申請地點批給規劃許可；以及
- (b) 根據航攝照片及地盤勘測所見，有關的非法填土活動是於二零一七年年中進行。地政總署於二零一七年七月及八月就此發出警告信，其後於二零一七年十月取消及撤銷有關的批准書和豁免證明書。至於規劃執管行動，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控於二零一七年八月及九月發出兩封強制執行通知書，要求中止有關違例發展。其後，規劃署

向有關人士發出兩封恢復原狀通知書，要求在二零一八年三月或之前移除填土物料及在該地上種草。

商議部分

54. 主席表示，恢復原狀通知書收件人沒有在限期前履行恢復原狀通知書的要求。規劃署下一步可採取檢控行動。他還補充說，法庭近年已對這類個案加重刑罰。

55. 委員普遍不支持這宗申請，並關注有人在取得規劃許可之前便進行填土活動，以及執管行動過程冗長。

56. 一名委員備悉當局不鼓勵「先破壞，後建設」的做法，詢問應如何考慮這類個案的規劃申請。秘書回應說，城規會在考慮涉及執管行動個案的申請時，會考慮申請地點按規劃事務監督發出的恢復原狀通知書的規定修復後的狀況。

57. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，一般來說，根據集體政府租契持有的舊批農地，只有關於搭建構築物的管制。因此，對於有關租契所涉土地的非法填土活動，地政總署並無執法權力。就本個案而言，地政總署所採取的執行管制行動並非針對填土，而是針對在農地上搭建構築物。

58. 主席補充說，地政總署所發出的豁免證明書是關於擬議農用構築物的地盤平整水平。

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 「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。申請人並無提出有力的規劃理據，以支持填土／填塘 2 至 3 米高(主水平基準上 6.5 米)作農業用途；

- (b) 申請人未能證明填土和填塘不會對附近地區的排水、環境、生態、景觀及交通造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/112 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1523 號 C 分段及第 1523 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-LK/112 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是長滿植物的荒置土地，附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。此外，從自然保育的角度而言，她對這宗申請有所保留，因為

擬議發展，包括地盤平整工程，或會對緊鄰申請地點東北面有樹木生長的天然至半天然河流沿河的地方造成負面影響。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；但由於擬議發展只涉及一幢小型屋宇，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三份公眾意見書，當中上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，一名北區區議員表示支持這宗申請，而嘉道理農場暨植物園公司則表示反對這宗申請。有關的主要理由載於文件第 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。擬建的小型屋宇與周邊地區並非不相協調，預料擬建的小型屋宇不會對景觀造成嚴重的負面影響。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」，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落於麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和禾塘崗的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和預測日後的小型屋宇需求。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但是申請地點沒有樹木，而且環境保護署署長認為擬議發展本身不大可能會對附近的河道造成污染。規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應對環境可能受到滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求。同一申請人先前提交的小型屋宇發展申請（編號 A/NE-LK/80）於二零一三年九月獲小組委員會批准。然而，有關的規劃許可已於二零一七年九月失效。有在申請地點附近擬作小型屋宇發展的同類申

請於二零零一年至二零一八年期間獲小組委員會批准，故批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦通用。

(f) 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 一名委員得悉麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶有土地可供發展小型屋宇，故認為如果這宗申請獲得批准，會立下不良先例。

62. 主席表示，小組委員會近年考慮小型屋宇發展申請時採取較為審慎的態度。為使發展模式較具條理，如果有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地，小型屋宇發展便應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，就現在這宗申請而言，小組委員會先前於二零一三年已予批准，而其小型屋宇批建申請的程序已進入後期階段。就此而言，可以從寬考慮現在這宗申請。

63. 小組委員會備悉，由於得悉地政總署正在處理坐落在同一「鄉村範圍」內編號 A/NE-LK/83 和 A/NE-LK/84 同類申請的小型屋宇批建申請，小組委員會於二零一四年五月亦批准了這兩宗申請。

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年四月六日止；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。」

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/640 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭沙頭角公路 192 號第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段闢設臨時私人私家車及輕型貨車停車場(貨櫃車除外)和上落客貨區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/640A 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括一份交通影響評估，以回應運輸署的意見。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/568 在劃為「露天貯物」及「農業」地帶的坪輦第 77 約地段第 783 號及第 784 號和毗連政府土地關設臨時汽車維修工場(貨車、旅遊巴士及貨櫃車)連附屬辦公室及電力變壓站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/568C 號)

68. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利益，表示他目前與弘達公司有業務往來。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意符先生可留在席上，因他沒有參與這宗申請。

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括交通影響評估報告，以回應運輸署的意見。

70. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/577

在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪峯第 77 約地段第 885 號及第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(貯存零件及舊電子產品)連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/577A 號)

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人就這宗申請第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交了進一步資料，包括一份交通影響評估，以回應運輸署的意見。

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

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/585 在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號、第 2038 號、2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/585 號)

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/591 在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 423 號餘段(部分)及
第 428 號餘段和毗連政府土地臨時存放肥料及
食物加工材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/591 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放肥料及食物加工材料，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，因為申請地點涉及重型車輛，而且附近有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。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，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，有關意向主要是預留土地作北環線的鐵路發展，儘管如此，北環線的確實走線及發展計劃尚未有定案。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周的土地主要用作露天貯物及貨倉，有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區內；先前曾批給規劃許可；相關政府部門在技術方面的關注可通過落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決所關注的潛在環境滋擾問題。小組委員會先前曾在有附帶條件下批准多宗在同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內作臨時露天貯物用途的同類申請。然而，鑑於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。倘這宗申請獲得批准，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關條件的進度。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. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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，至二零二一年四月六日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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；
- (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(即在二零一八年十月六日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

78. 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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/592 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、第 4124 號及第 4125 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(財務公司)連附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/592 號)

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

80. 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 25

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/779 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 103 約地段第 777 號餘段、
第 778 號餘段、第 779 號餘段及第 926 號
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/779 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士報告說，文件的替代頁(文件英文版第 5 頁)涉及修改地政總署元朗地政專員的意見，該替代頁已於席上提交供委員參閱。黃女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會鼓勵申請人在提出規劃申請前改變有關用地的狀況，令發展變得雜亂無章，破壞該區的寧靜環境。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園、土地持份者及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該擬議用途可予容忍三年。擬議用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與具鄉郊特色的周邊地區並非不相協調。儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但建議加入有關提交及落實美化環境及保護樹木建議的相關規劃許可附帶條件，以回應相關部門對美化環境事宜的關注。申請地點涉及一宗先前獲批准的休閒農場申請(編號 A/YL-KTS/659)。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。不過，由於上一次的規劃許可因申請人未有履行規劃許可條件而被撤銷，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。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

82. 一名委員備悉申請地點有 63% 的地方屬農地，並詢問申請地點餘下部分的用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，根據申請人提交的繪圖 A-1，申請地點的餘下部分包括一個現有水池及已鋪築地方，後者會作農務學習中心、貯水箱及電錶房的用途。

商議部分

83. 一名委員表示支持這宗申請，並詢問申請人的身分。主席回應說，《城市規劃條例》並無規定規劃許可申請人的身分。不過，申請人如非現時的土地擁有人，便須取得土地擁有人的同意或向土地擁有人發給通知。

84. 小組委員會備悉，申請人是其中一位土地擁有人，並已履行相關《城市規劃委員會規劃指引》中有關取得擁有人的同意／向擁有人發給通知的規定。

85. 另一名委員詢問，申請人應在城市規劃委員會考慮其申請之前還是之後就土地發展取得土地擁有人的同意。主席回應說，申請人不需要是土地擁有人。由於規劃許可是與土地有關，申請人須就落實規劃許可與土地擁有人協商。

86. 一名委員備悉，有關建議包括在一塊面積約 2 000 平方米的土地上進行耕種和闢建幾間構築物。他詢問當局在批給規劃許可時會否對修改建議作出任何管制。秘書說，規劃許可一般是根據所提交的計劃而批給的。不過，當局訂有條文規管修訂經核准計劃的事宜，詳情可參閱《城市規劃委員會規劃指引編號 36B》。

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年四月六日止，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，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(即在二零一八年十月六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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。」

88. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/765 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械、二手汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/765A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、機械、二手汽車及汽車零件，並闢設附屬辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預期會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為從農業角度而言，申請地點的復耕潛

力高。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，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，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。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」及「農業」地帶的規劃意向，但申請地點內的「住宅(丁類)」地帶並無已知的永久發展建議。因此，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」及「農業」地帶的長遠規劃意向。申請用途與夾雜各項露天貯物、工場及貨倉用途的周邊地區並非不相協調。申請用途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 3 類地區，曾在二零一四年就同類露天貯物用途獲批給規劃許可；而且當局先前就批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行；除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但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，以盡量減低可能造成的環境滋擾。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零二一年四月六日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至下午五時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)落實保護樹木建議，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星期內(即在二零一八年五月十八日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(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。」

92. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/772 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/772 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/773 擬在劃為「露天貯物」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2404 號、
第 2405 號、第 2409 號 B 分段餘段及
第 2410 號餘段和毗連政府土地
經營臨時批發行業(食品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/773 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，10 頁替代頁(文件英文本第 1、第 2 頁和第 10 至 12 頁、附錄 Ib 的四頁和繪圖 A-1)及一頁增補頁(附錄 Ic) 關於申請人所提交進一步資料，已在席上提交供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業(食品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共接獲兩份公眾意見書，分別來自橫台山散村的村民和一名個別人士，表示反對這宗申請。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年，擬議用途與規劃意向沒有衝突，批准這宗臨時性質的申請不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。此外，擬議用途與周邊地區夾雜露天貯物場、工場、住宅民居／構築物和空置土地／荒地的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。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。

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，至二零二一年四月六日止，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，必須時刻維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛由申請地點左轉至公共道路；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年五月十八日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防

裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(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)、(i)、(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。」

98. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/774 擬在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 357 號
臨時露天存放建築機械及相關設備，
並闢設附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/774 號)

簡介和提問部分

99. 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) 擬臨時露天存放建築機械及相關設備，並闢設附屬辦公室及員工休息室，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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是休耕荒地，具有較高的復耕潛力。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，因為預計擬議發展會對景觀資源造成不良影響，而批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在該地帶內提出其他同類申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會為該部分「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境質素下降。擬議用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關地點位於第 3 類地區，但以往從未獲批給任何規劃許可，而且政府部門有負面意見，加上區內人士亦反對申請。申請人未能證明擬議發展不會對環境和景觀造成不良影響。同一「農業」地帶內有 23 宗同類申請因類似

原因被拒。拒絕這宗申請與小組委員會先前就類似申請所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，有關意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門有負面意見，以及區內人士反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他同類申請立下不良先例，令有關用途在該部分的「農業」地帶內激增。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/231 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗
錦上路第 114 約地段第 1286 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/231A 號)

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) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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由上村原居民代表、一名上村村民／黎悅懷祖司理及一名個別人士提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍五年。擬議的用途雖然並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可供附近的區內居民使用，而且申請地點現時沒有涉及獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗

申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊主要是民居／住宅構築物、地盤辦公室、泊車處、汽車工場和荒地的土地用途並非不協調。在一九九九至二零一六年間，同一「鄉村式發展」地帶內有同類申請獲小組委員會以類似理由批准。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門技術上的意見。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

103. 一名委員問及獲批作臨時用途的規劃許可年期，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時表示，作「公眾停車場(貨櫃車除外)」的擬議用途屬「鄉村式發展」地帶的第二欄用途，須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。雖然此用途可獲批給永久性質的許可，但申請人申請了為期五年的臨時規劃許可。

商議部分

104. 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，為期五年，至二零二三年四月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車可進入／停泊在申請地點；

- (d) 必須時刻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只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (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(即在二零一八年十月六日或之前)提交出入口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實出入口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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)、(h)、(i)、(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 V 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)]

AYL-SK/234 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1289 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車音響商店)，並闢設附屬辦工室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 AYL-SK/234 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士報告，文件的替代頁(文件英文版第 6 頁)涉及修訂地政總署元朗地政專員的意見，該替代頁已於席上提交供委員參閱。她簡介這宗申請，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(汽車音響商店)，並闢設附屬辦工室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別來自上村的原居民及村民代表、區內居民及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」及「農業」地帶的規劃意

向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有提出強烈的反對意見，因此申請地點的復耕潛力不高。申請地點亦無涉及已獲核准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」及「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點周邊的土地用途富鄉郊特色，主要是住宅構築物／民居、空置土地／荒地、一個工場及停車場。擬議用途與這些用途並非不相協調。小組委員會曾基於相若的考慮因素，批准先前同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關部門所關注的技術事宜。至於負面的公眾意見，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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，至二零二一年四月六日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已在申請地點裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(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。」

109. 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-MP/267 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 2905 號 C 分段餘段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(地產代理及零售商店)，
並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/267A 號)

110. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生就此議項申報利益，因為他在錦綉花園擁有一個物業。小組委員會備悉梁家永先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

111. 署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，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(地產代理及零售商店)，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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 的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，當局表示並無落實擬議休憩用地用途的發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。規劃署認為擬議用途與周邊夾雜住宅發展、住宅民居、貯物場、植物苗圃及空置土地的土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於《城市規劃委員會規劃指引》第 12C 號的濕地緩衝區，該指引述明有關臨時用途可豁免符合生態影響評估的要求。當局已批准之前有關商店及服務行業的申請，所有的規劃許可附帶條件均已履行。小組委員會基於相若的考慮因素批准位於相同「休憩用地」地帶的類似申請。批准有關申請與小組委員會之前的決定一致。建議在規劃許可加入有關的附帶條件，以處理相關政府部門所關

注的技術事宜。至於收到的負面公眾意見，有關政府部門的意見和上述規劃評估亦相關。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，至二零二一年四月六日止，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，不得於晚上七時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。」

114. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/268 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 101 約地段第 22 號、第 23 號、第 24 號、第 25 號、第 29 號、第 30 號、第 31 號、第 33 號、第 34 號及第 38 號和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及相關設備，並闢設附屬臨時貨櫃辦公室及員工休息室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/268 號)

115. 小組委員會備悉當局在席上提交了三頁替代頁(即文件第 12 及 14 頁及附錄 VI-a 第 5 頁)，關於修訂公眾意見數量供委員參考。

簡介和提問部分

116. 署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(g) 申請的背景；

(h) 擬臨時露天存放建築機械及相關設備，並闢設附屬臨時貨櫃辦公室及員工休息室，為期三年；

(i) 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，因為會涉及重型車輛，而且申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。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一些保留，因為申請地點沿邊界種有一些狀況良好的常見樹木，而申請人在申請書內並無提供美化環境建議的資料。現時未

能確定擬議用途會否對土壤造成污染，從而影響申請地點日後用作休憩用地的用途。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；

- (j) 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，一份來自一名元朗區議員，表示支持這宗申請，另有五份來自另一名元朗區議員、加州豪園業主委員會以及個別人士，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (k) 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。擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，即提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即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，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關地點位於第 3 類和第 4 類地區，但先前從未獲批給露天貯物用途的規劃許可，而且環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均有負面意見，加上區內人士亦反對申請。此外，申請人並無提交任何技術評估／建議以證明擬議用途不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵該區的同類申請。倘這宗申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。這宗申請的部分地點涉及的先前申請，以及在「休憩用地」地帶和「鄉村式發展」地帶內的同類申請，亦基於類似考慮因素被小組委員會拒絕。拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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「休憩用地」地帶及「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)的規定，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門對環境和景觀方面有負面意見以及區內人士反對申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘若該些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士及陳凱恩女士出席會議，回答委員的提問。她們於此時離席。]

[會議暫停，休息五分鐘。]

屯門及元朗西區

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/519

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村 184C 號闢設靈灰安置所 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/519 號)

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應香港警務處的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/60

擬在劃為「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)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，並附設汽車美容服務連辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/60 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 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/TM-LTY Y/347

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的屯門泥圍菜園村
第 130 約地段第 2336 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，
並附設便利店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/347 號)

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 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、區裕倫先生和黎定國先生於此時獲邀到席。]

議程項目 37

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/556 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第122約地段第105號餘段(部分)、第107號(部分)、第108號(部分)、第111號(部分)、第112號、第113號、第114號(部分)、第115號、第116號、第118號、第119號(部分)、第120號(部分)、第124號(部分)、第127號(部分)、第128號及第158號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/556號)

簡介和提問部分

125. 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) 關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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，沒有收到任何公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前沒有已知的發展計劃會落實所劃設的用途。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區內、先前曾批給規劃許可、申請人已履行先前獲批給許可所訂的規劃許可附帶條件，以及相關政府部門在技術方面的關注可通過落實規劃許可附帶條件來處理。除了環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而查明屬實的環境投訴，而建議加入相關的規劃許可附帶條件，可解決所關注可能造成的環境滋擾問題。小組委員會先前曾批准在申請地點闢設臨時物流中心及停車場的申請和申請地點附近的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 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，至二零二一年四月六日止，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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (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現有的樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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；

(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)及(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

128. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/557 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(戊類)2」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 1342 號(部分)
闢設臨時停車場(私家車及輕型客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/557 號)

簡介和提問部分

129. 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) 闢設臨時停車場(私家車及輕型客貨車)，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，城市規劃委員會收到三份由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。雖然這項發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但申請地點現時並非在休憩用地發展的優先名單上。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請用途不大可能會對周圍地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響。此外，在過往三年，當局沒有收到關於申請地點環境方面的投訴。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。先前在申請地點作申請用途的申請亦已獲小組委員會批准。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。然而，由於上一個規劃許可因有關人士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，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年四月六日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有私家車和輕型客貨車以外的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，提醒司機注意在通往申請地點的通道上的行人安全；
- (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，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/850 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗公庵路白沙村第 117 約地段第 720 號餘段、
第 740 號餘段、第 742 號餘段及第 743 號餘段
關設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/850B 號)

133. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利益，表示他目前與弘達公司有業務往來。小組委員會同意，由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

簡介和提問部分

134. 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) 擬關設的社會福利設施(安老院)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長表示，安老院是敏感用途，但申請人沒有進行環境方面(包括空氣質素、噪音和排水影響)的技術評估。土木工程拓展署新界西拓展處處長不支持這宗申請，因為擬議發展不符合「元朗南房屋用地規劃及工程研究」擬備的「建議發展大綱圖」所載有關元朗南發展的規劃意向、土地用途建議和發展計劃。該「建議發展大綱圖」於二零一七年八月八日公布。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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，以待政府就基礎設施的影響進行進一步的詳細研究及擬備詳細的發展藍圖。現於申請地點關設的安老院只屬《城市規劃條例》下的可容忍用途。申請書內並無有力理據，以支持偏離有關的規劃意向。在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」的「建議發展大綱圖」上，申請地點坐落的地方，部分顯示為「道路」，部分則劃為「鄰舍休憩用地」。因此，這宗申請不符合「建議發展大綱圖」的規劃和城市設計原則及土地用途建議。批准這宗申請會妨礙元朗南的長遠發展。申請用途的四周主要是倉庫、貯物場、露天貯物場、車輛維修工場和零散的住宅構築物，申請用途與四周環境不相協調。安老院是敏感用途，但申請人沒有提交環境方面的技術評估／評審，而且確定空氣質素和噪音影響的資料不足。在該「未決定用途」地帶內，沒有涉及住用用途的同類申請或規劃申請曾獲小組委員會批准。

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生在回應主席的提問時表示，申請地點現建有一所安老院，提供 63 個床位，當中 44 個有人佔用。若重建安老院，床位數目將維持為 63 個。

136. 部分委員備悉，文件提到申請用途不符合「未決定用途」地帶的規劃意向，並詢問「未決定用途」地帶的規劃意向為何，以及決定該地帶的土地用途的程序為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應說，該區原來的規劃意向一般旨在作露天貯物用途。不過，由於公庵路不足以應付頻繁的

貨車流量，因此政府把該區劃為「未決定用途」地帶，以待就基礎設施的影響進行進一步的詳細研究及擬備詳細的發展藍圖。其後，政府進行「元朗南房屋用地規劃及工程研究」，並公布載述該區日後土地用途的「建議發展大綱圖」。根據「建議發展大綱圖」，申請地點坐落的地方，部分劃為「鄰舍休憩用地」，部分則顯示為「道路」，以便日後擴闊道路。

137. 一名委員詢問，如目前這宗申請不獲批准，現有的安老院將如何營運。高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生回應時說，由於現有安老院屬「現有用途」，在元朗南發展落實前，該安老院不會受到影響。

商議部分

138. 委員備悉，現有安老院於一九九三年開始營運，在《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》於一九九三年年中首次公布當日已經存在。因此，該安老院可繼續營運。委員亦備悉，該安老院受社會福利署(下稱「社署」)的發牌制度規管，並持有有效的營運牌照。

「未決定用途」地帶的規劃意向

139. 一名委員備悉該安老院自開始營運以來便佔用申請地點，因此認為申請用途不應被視為不符合該區的規劃意向。主席補充說，「未決定用途」地帶的規劃意向旨在沿公庵路提供露天貯物用途，以待政府進行全面研究，確定該區的長遠發展。「元朗南房屋用地規劃及工程研究」下的「建議發展大綱圖」早前已制訂，並提交政府、立法會和城市規劃委員會考慮。納入「建議發展大綱圖」所提建議的法定製圖程序將於適當時候進行。

與落實元朗南發展有衝突

140. 部分委員表示，現階段不宜向申請用途批給屬長期性質的規劃許可，因為此舉會與落實元朗南發展有衝突。在落實元朗南發展前保留現有安老院，可令申請人在營運方面較具彈性。一名委員認為，可考慮在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」下「建議發展大綱圖」的擬議鄰舍休憩用地，重建安老院。

141. 委員備悉，該安老院由私人營辦商營運，申請人沒有提供重建計劃，而落實元朗南發展計劃則暫定於二零二一／二二年展開，預計於二零三八年完成。申請地點並非坐落於元朗南發展計劃第一階段的範圍內。

重建安老院

142. 副主席備悉，申請人所提供重建安老院的其中一個理由是改善安老院的老化設施，並詢問應否把這情況通知有關的政府部門，以及現有處所的情況是否其中一項考慮因素。一名委員表示，設施老化會直接影響現有安老院的營運，因此，這一點應是其中一項考慮因素。另一名委員認為，確保安老院的建築物安全是發牌當局(即社署)的職責。主席在回應時表示，建築物安全可藉發牌要求加以評估，而牌照續期時，政府會再次評估處所的狀況。該安老院現有牌照的有效期會於二零一九年屆滿。委員備悉，現有安老院無須取得規劃許可便可進行維修保養工程。

與周邊地區不相協調

143. 委員備悉，在該「未決定用途」地帶內，沒有涉及住用用途的同類申請或規劃申請曾獲得批准，因此委員普遍認為申請用途與周邊的土地用途(主要由倉庫、貯物場、露天貯物場和車輛維修工場佔用)不相協調，而且當局不鼓勵把申請地點用作住用用途。

144. 委員普遍不支持這宗申請，並認為文件第 12.1(a)段所建議的拒絕理由應予修訂。部分委員建議，拒絕理由應限於與周邊地區的土地用途不相協調、不符合該區的長遠發展，以及技術評估不足。

145. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點坐落的地區，主要由倉庫、貯物場、露天貯物場和車輛維修工場佔用。擬議發展與周邊地區不相協調，而且不應鼓勵把申請地點用作住用用途；
- (b) 整個地區的長遠發展須視乎「元朗南房屋用地規劃及工程研究」的結果而定。批准這宗申請會妨礙該項研究所建議有關該區的長遠發展；以及
- (c) 申請人未能證明有關發展在環境方面不會受到負面影響，以及不會對周邊地區的排污情況造成負面影響。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/883 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1543 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車及 24 噸以下貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/883 號)

146. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

147. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/884 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1483 號 A 分段餘段及
第 1483 號 B 分段餘段和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放機械及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/884 號)

簡介和提問部分

148. 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) 擬闢設臨時貨倉存放機械及零件(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般用作露天貯物用途。「元朗南房屋用地規劃及工程研究」仍在檢討該地區的用途，而規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長則不反對這宗申請。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙該地點的長遠發展。擬議用途與四周土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到關於申請地點並證明屬實的環境投訴，而亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾。小組委員會先前曾批准在申請地點作類似用途的申請以及在申請地點附近的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 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，至二零二一年四月六日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆件、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行露天存放活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的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。」

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/242 在劃為「住宅(甲類)1」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 1890 號 C 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)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/242 號)

簡介和提問部分

152. 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) 有關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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自一名元朗區議員及原業主立案法團的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要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 的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍六年。雖然所申請的用途非完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但擬議用途可為該區提供所需的地產代理服務。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(甲類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周主要為住宅並夾雜貨倉、辦公室及停車場的用途並非不相協調。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應對可能造成滋擾問題的關注及相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點擬作這類申請用途的先前申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。不過，由於上一次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

商議部分

153. 一名委員備悉，所申請的臨時用途為期六年而非普遍的三年。秘書解釋，就鄉郊分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍而言，如擬議用途並非第二欄用途，有關申請或會獲批有效期最多為三年的臨時規劃許可。如擬議用途屬第二欄用途，則可獲批永久規劃許可。不過，申請人亦可因應運作上的需要而申請臨時

規劃許可。就這宗申請而言，申請人提出為期六年的臨時規劃許可申請。

154. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，至二零二四年四月六日止，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三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)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設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)及(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)及(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

155. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/56 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗厦村第 125 約地段第 908 號餘段
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/56 號)

簡介和提問部分

156. 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) 所關設的臨時公眾停車場(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，沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但這一部

分洪水橋新發展區的落實時間表仍在制訂中。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途與周邊主要是荒地、公眾停車場和物流中心用途的環境並非不相協調。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應對可能造成環境滋擾的關注和相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點擬作這類用途的先前申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 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，至二零二一年四月六日止，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早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／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；
- (d) 必須時刻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，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；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和園景植物；
- (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邊界圍欄；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在有關的規劃許可有效期屆滿後，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。」

159. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/57 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」的地方的元朗厦村鳳降村第 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闢設貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/57 號)

簡介和提問部分

160. 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) 擬議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。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 — 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。申請地點所在之處部分劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶，部分屬顯示為「道路」。雖然申請地點位於部分顯示為「道路」的地方，但落實發展這部分洪水橋新發展區的計劃仍在制訂中。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與附近作貨倉和露天貯物場及泊車場的周邊土地用途並非不協調。雖然申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所訂的第 4 類地區內，即除非情況特殊，否則在該類地區作擬議用途的申請通常會遭否決，但該區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。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門就可能造成的滋擾及技術要求提出的事宜。小組委員會曾批准在申請地點作同一用途的先前申請及附近地方的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，至二零二一年四月六日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年五月十八日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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)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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(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。」

163. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/58 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村
第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/58 號)

簡介和提問部分

164. 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) 經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，當中一名元朗區議員表示支持這宗申請，另外兩名個別人士則反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議發展可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供便利店及地產服務，以應付區內的有關需求，而且當局沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。批准這宗為期三年臨時性質的申請，不會妨礙該區

的長遠發展。擬議的臨時用途與該區主要為村屋及住宅發展的現有土地用途並非不相協調。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應對可能造成環境滋擾的關注和相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點作同類用途的先前申請，以及附近地區的一些同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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，至二零二一年四月六日止，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，不得於晚上十時至上午八時在申請地點作業；
- (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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年七月六日或之前)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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有園景植物；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的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(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。」

167. 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-HTF/1087 擬在劃為「農業」地帶的
元朗深灣路第 128 約地段第 384 號餘段
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1087 號)

168. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年三月二十八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。

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，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-LFS/304 擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1601 號(部分)、第 1604 號、第 1605 號、第 1606 號、第 1607 號、第 1608 號、第 1609 號、第 1610 號 A 分段、第 1610 號 B 分段、第 1610 號 C 分段、第 1611 號、第 1612 號、第 1613 號(部分)、第 1615 號及第 1616 號(部分)和毗連政府土地作康體文娛場所和商店及服務行業(包括燒烤場、小食亭、休閒農場及兒童遊樂場連附屬公眾停車場用途)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/304A 號)

簡介和提問部分

170. 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) 擬作康體文娛場所和商店及服務行業(包括燒烤場、小食亭、休閒農場及兒童遊樂場連附屬公眾停車場用途)；
- (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，因為申請地點內大部分現有魚塘在二零零四年左右遭填平，並於二零一二年鋪築混凝土硬地面，用作露天存放汽車，對景觀已造成嚴重的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對屬臨時性質(三年而非永久)的擬議用途。擬議用途與「綠化地帶」的規劃意向沒有牴觸，與周邊地區的特色和土地用途亦並非互不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展的設計及布局與四周地區互相協調，不會使現有和已計劃提供的基礎設施負荷過度，以及不會影響現有樹木或天然景觀特色。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就移除硬鋪面的關注及相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾批准申請地點先前的康樂發展申請及在同一「綠化地帶」內的同類申請。環境保護署署長表示，倘並無適當的緩解措施，擬議發展或會對周邊地區的居民造成環境滋擾，以及有必要確保申請人落實所建議的環境緩解措施，以及監察該些措施的成效。因此，該署認為應給予有效期為三年的臨時規劃許可，而非申請人要求的永久許可。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為三年，至二零二一年四月六日止，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十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統；
- (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) 如申請人所建議，在展開有關擬議用途前，清除申請地點現有的硬鋪面(小食亭除外)；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)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設置的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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(即在二零一八年十月六日或之前)提交經修訂的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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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) 倘在展開有關擬議用途前仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(i)、(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

(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。」

173. 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 48 及 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/309 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新慶村
第 129 約地段第 2379 號 D 分段(部分)、
第 2473 號 B 分段(部分)、第 2473 號 C 分段、
第 2473 號 D 分段、第 2473 號 E 分段、
第 2473 號 F 分段、第 2473 號 G 分段、
第 2473 號 H 分段、第 2473 號餘段、
第 2475 號 B 分段(部分)、第 2475 號 C 分段、
第 2475 號 D 分段(部分)、第 2475 號 E 分段、
第 2475 號 F 分段、第 2475 號 G 分段、
第 2475 號 H 分段、第 2475 號 I 分段、
第 2475 號餘段(部分)、第 2478 號
A 分段(部分)、第 2478 號 B 分段(部分)、
第 2478 號 C 分段(部分)、第 2478 號 D 分段、
第 2478 號 E 分段(部分)、第 2478 號 F 分段、
第 2478 號 G 分段、第 2478 號 H 分段、
第 2479 號 A 分段(部分)、第 2479 號餘段(部分)及
第 2480 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/309 號)

A/YL-LFS/310 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新慶村
第 129 約地段第 2522 號餘段(部分)、
第 2523 號 A 分段(部分)、第 2526 號(部分)、
第 2528 號 A 分段第 1 小分段、第 2528 號 A 分段
第 2 小分段、第 2528 號 A 分段第 3 小分段、
第 2528 號 A 分段第 4 小分段、第 2528 號
A 分段第 5 小分段、第 2528 號 A 分段餘段、
第 2528 號 B 分段(部分)、第 2920 號 A 分段(部分)、
第 2920 號 D 分段(部分)及第 2922 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/310 號)

174. 秘書報告，這兩宗第 16 條申請均作臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途。由於其性質類似、申請地點非常接近，以及在同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮兩宗申請。秘書亦報告，一名元朗區議員在二零一八年三月二十三日來信，表達其對於臨時停車場的普遍關注，即大型的申請地點只建議闢設小量的泊車位，藉以在申請獲批准後提供更多的泊車位。就其信件所提到的四宗規劃申請，他就首三宗申請(編號 A/YL-LFS/309、A/YL-LFS/310 和 A/YL-TYST/883)提出的意見屬逾期提交，故應視為不曾提交，而就最後一宗申請(編號 A/YL-TYST/884)所提出的意見則在法定公布期內收到，因此會被視為已收到的公眾意見。該信在席上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

175. 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) 在各申請地點闢設臨時公眾停車場(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一份反對申請編號 A/YL-LFS/309 的公眾意見書，由一名個別人士提交，以及兩份反對申請編號 A/YL-LFS/310 的公眾意見書，分別由一名個別人士和一名村民提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件的第 12 段所載的評估，規劃署不反對以臨時性質批准這兩宗為期三年的申請。雖然該兩個臨時停車場並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途可提供泊車設施，以應付該區在這方面的需求。雖然在申請編號 A/YL-LFS/309 和 310 的用地上分別有 14 宗和 5 宗正在處理的小型屋宇申請，但地政總署元朗地政專員表示，有關申請仍在初步階段。批准這兩宗為期三年臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。臨時停車場與周圍主要是鄉郊民居／構築物的土地用途並非不相協調。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應對於可能造成環境滋擾的關注及相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點作臨時停車場用途的先前申請，以及在同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。至於負面的公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

176. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

177. 一名委員同意該元朗區議員所提出的關注，並備悉交通影響評估是根據所建議的泊車位數目而進行。主席表示，雖然地盤面積亦會影響可提供的泊車位數目，但由於申請地點須提供足夠的車輛轉動空間，因此申請地點的地形亦會在考慮之列。

178. 委員備悉，對於這種申請，當局一般會施加有關限制作業時間和車輛種類的規劃許可附帶條件。主席表示，如有需要，可施加有關停車場布局設計的規劃許可附帶條件。運輸署總工程師／新界東何偉基先生補充說，當局會根據規劃申請中的已批准的建議而准許申請地點的泊車位數目。

179. 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，至二零二一年四月六日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-LFS/309

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／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》所界定重量超逾 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；

- (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，提醒司機注意申請地點通道上的行人安全；
- (e) 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》所界定重量超逾 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；
- (f) 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、清洗、修理、壓縮、車輛維修及工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年一月六日或之前)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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (r) 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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (s) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)、(p)或(q)

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

- (t) 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。」

申請編號 A/YL-LFS/310

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／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》所界定重量超逾 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；
- (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，提醒司機注意申請地點通道上的行人安全；
- (e) 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》所界定重量超逾 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；
- (f) 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、清洗、修理、壓縮、車輛維修及工場活動；

- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月六日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年十月六日或之前)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(即在二零一九年一月六日或之前)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(即在二零一八年十月六日或之前)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)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(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。」

180. 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、區裕倫先生及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[符展成先生於此時離席。]

議程項目 50

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/748-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗八鄉眾人碑第 111 約地段第 854 號(部分)及第 856 號(部分)和毗連政府土地

181. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零一八年三月二十日收到一宗延長履行期限的申請，要求延長規劃許可附帶條件(h)項的履行期限三個月至二零一八年六月二十八日；然而，距離規劃許可附帶條件(h)項的指定期限的屆滿日期，只剩下七個工作天。因此，建議不考慮這宗申請，因為履行規劃許可附帶條件(h)項的期限已在二零一八年三月二十九日屆滿，以及有關申請的規劃許可已停止生效，並已於同日撤銷。

182. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為該規劃許可可在小組委員會進行考慮時已不再有效。

183. 餘無別事，會議於下午五時三十五分結束。