

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年七月二十日下午二時三十分舉行的
第 607 次會議記錄

出席者

規劃署署長
胡潔貞女士

主席

張孝威先生

副主席

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

余偉業先生

運輸署總工程師／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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

陳福祥博士

侯智恒博士

吳芷茵博士

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
唐家敏女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年七月六日
第 606 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」)二零一八年七月六日第 606 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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(部分)
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/7B 號)

3. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司，而符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與英環公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。

簡介及提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

- (a) 申請的背景：
- (b) 擬闢設的臨時混凝土配料廠，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。除非能妥善解決交通、環境及相關問題，否則民政事務總署荃灣民政事務專員對該建議有保留。從海洋護理角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈的意見，並表示鑑於有關船隻會遠離北大嶼山水域的兩個海岸公園，預期有關船隻不會對中華白海豚造成影響。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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會共收到 11 份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理據載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議的混凝土配料廠位於一個劃為「未決定用途」地帶的地區內，該區可考慮用作發展互相協調的旅遊業和康樂用途，但實際情況須視乎進一步研究的結果而定。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長對這宗申請不表反對，並預計擬議的臨時用途對建議的欣澳填海工程不會有鄰接問題。擬議的混凝土配料廠不會妨礙落實欣澳的長遠規劃及發展，並與周圍的現有工業相關用途互相協調。相關的政府部門確定，預計擬議發展不會造成負面的影響。申請地點涉及先前一宗作相同用途並獲批准的規劃申請(編號 A/I-NEL/6)，但規劃許可後來因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。儘管如此，申請人已經提交相關的評估／建議，顯示其致力履行相關的附帶條件，

而所提交的文件均獲相關政府部門接納。另外，自上次批出規劃許可以來，規劃情況並沒有改變。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[張孝威先生於此時到席。]

土地用途地帶的區劃

5. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生回應一名委員的提問說，申請地點自二零零零年已被劃為「未決定用途」地帶，該「未決定用途」地帶主要涵蓋欣澳填海區，可考慮用作發展互相協調的旅遊業和康樂用途，惟實際情況須視乎進一步研究的結果而定。雖然土木工程拓展署已有計劃對該區進行詳細研究，但仍未有確實的時間表。

擬議的混凝土配料廠用途

6. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 所申請的規劃許可有效期及該混凝土配料廠目前是否在運作；
- (b) 擬議混凝土配料廠內的那些構築物屬什麼性質；以及
- (c) 鄰近地方是否有任何混凝土配料廠，以及有否覓得區內其他適合較長期作混凝土配料廠用途的地點。

7. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生作出以下的回應：

- (a) 這宗申請擬闢設臨時混凝土配料廠，為期三年。規劃署已就這宗申請徵詢相關政府部門的意見。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長預計這宗申請不會對建議的欣澳填海工程造成鄰接問題。申請地點的船廠租約將於二零二三年屆滿，擬議混凝土配料廠目前並未運作；

- (b) 參照文件的繪圖 A-2，擬議混凝土配料廠內很多構築物都屬臨時性質，例如污水缸等，有關配料會貯存在臨時的貯物棚內。申請人建議使用流動構築物，在該混凝土配料廠停止運作後可輕易移除；以及
- (c) 北大嶼山並沒有專門作混凝土配料廠的獨立設施。香港國際機場有自己的混凝土配料廠設施，但有關設施旨在應付與機場擴建相關的建造工程。有關的分區計劃大綱圖上並沒有指定作混凝土配料廠用途的個別用地。

技術方面

8. 主席及一些委員提出以下的問題：

- (a) 船廠與擬議混凝土配料廠並存的潛在影響；
- (b) 擬議混凝土配料廠及現有船廠的上落貨安排，以及申請人如何回應運輸署對水泥／混凝土車沿廠外通道排隊等候的關注；
- (c) 為解決潛在空氣污染／排放物及污水處理問題，可能採取的措施的詳情；
- (d) 在該擬議用途停止後，經營者是否要負責進行土地污染補救工程；以及
- (e) 對交通及環境方面表示關注的公眾意見是否有任何數據支持。

9. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生作出以下的回應：

- (a) 倘擬議混凝土配料廠獲得批准，將佔用現有船廠的露天地方。相關的政府部門已要求申請人闡述躉船運作及繫泊安排，以及申請地點如何可以同時應付船隻修理工作及擬議的混凝土配料廠運作。在這方

面，申請人已提交一份建議躉船運作計劃，以說明現有船廠及擬議混凝土配料廠用途可同時進行。從海上交通及安全角度而言，海事處處長並不反對這宗申請；

- (b) 參照繪圖 A-2，有關配料會由躉船經海路運送到擬議的混凝土配料廠，那些躉船會沿北面的海濱停泊，配料則透過密封的輸送帶轉運到高架的配料桶。由於現時的船隻修理活動主要位於申請地點西端毗鄰的浮塢，因此預料現有及擬議的用途之間不會互不協調。申請人已提交進一步資料澄清申請地點所產生的交通量，而運輸署亦不反對這宗申請；
- (c) 申請人須取得環境保護署(下稱「環保署」)發出的牌照，並符合空氣污染控制及污水排放方面的要求，才能經營混凝土配料廠；
- (d) 倘這宗申請獲得批准，建議施加相關的規劃許可附帶條件，要求申請人提交一份土地污染檢討報告及落實擬議的緩解措施；以及
- (e) 公眾意見書沒有提交數據支持對交通及環境的關注。漁護署署長表示，預計擬議用途不會對中華白海豚有影響，而從海上交通及安全角度而言，海事處處長對這宗申請沒有負面意見。相關的政府部門已接納申請人就交通及環境方面所提交的文件。

10. 至於該擬議混凝土配料廠的環境牌照方面，環保署首席環境保護主任(策略評估)黃偉民先生補充說，混凝土配料廠是被納入《空氣污染管制條例》內的指明工序。該混凝土配料廠的空氣污染物排放則受到《空氣污染管制條例》內的指明工序牌照管制。有關牌照已於二零一七年一月十三日根據《空氣污染管制條例》發給有關經營者，該牌照為期四年，至二零二一年一月十二日止。該混凝土配料廠的運作須嚴格依照該指明工序牌照的規定防止空氣污染。在污水排放方面，如這宗申請獲得批准，建議施加一項規劃許可附帶條件，要求落實一個污水收集系統。另外，所有來自申請地點的污水排放，如有的話，

須符合《水污染管制條例》的規定，並應先取得環保署發出的《水污染管制條例》牌照，方可排放任何污染物。

11. 另一名委員詢問關於環保署的相關牌照的估計處理時間，黃偉民先生回應說，一般而言，在收到所有必需的資料及文件後，處理一宗《水污染管制條例》牌照的申請通常需時約兩個月。

商議部分

12. 主席扼要重述，這宗申請涉及在現有船廠內闢設臨時混凝土配料廠，為期三年。從土地行政角度而言，申請人須向地政總署申請短期豁免書作有關用途。申請地點目前被劃為「未決定用途」地帶，該區的長遠發展有待相關的政府部門進一步研究，但現時未有進行研究的具體時間表。小組委員會備悉，申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/I-NEL/6)，該宗申請經覆核後獲城市規劃委員會在有附帶條件下批准，主要考慮因素為申請地點與其附近的工地及貯物用途並非不相協調，以及相關政府部門對該申請的技術關注事宜已得到解決。主席指出，應按每宗個別申請的情況及當時的規劃情況作出考慮。

13. 鑑於預期大嶼山將來會有大型的發展項目，以及赤鱸角香港國際機場擴建為一個三跑道系統所涉的持續建造工程，一名委員認為該區對混凝土配料廠設施的需求殷切，因而對這宗申請的臨時性質感到疑惑。該委員觀察到政府沒有適當地考慮區內對這類設施的潛在需求，並認為應指定合適的用地作此類用途。另一方面，由於申請地點坐落在一個被劃為「未決定用途」地帶的地方，該地帶有潛質作東北大嶼山內的旅遊及康樂用途以配合香港迪士尼樂園度假區，因此認為批准這宗申請可能會影響該區的長遠發展。

14. 至於委員就指定個別用地作混凝土配料廠用途的意見，主席補充說，本港有特別指定作混凝土配料廠用途的用地，例如在屯門的用地；同時也有條文規定可就「工業」地帶內作混凝土配料廠用途提交規劃申請。一般來說，很多大規模的建築地盤內會設有混凝土配料廠設施，這種設施一般被視為建築活動的附屬用途。

[廖凌康先生於此時到席。]

15. 一些委員認為基於以下各項考慮因素，可容忍以臨時性質批准這宗申請，有關因素包括：目前申請地點及其鄰近地區並沒有已規劃或承諾進行的長遠發展、對擬議混凝土配料廠運作的環境關注已經解決、從相關的政府部門取得有關牌照所需的時間對該臨時用途來說是合理的，以及若申請人在三年的規劃許可期屆滿後想繼續經營，現有機制可讓小組委員會檢討是否有理由支持有關規劃許可的續期等。委員普遍同意這宗申請應集中考慮土地用途規劃角度的因素，包括所申請用途的性質、與周邊用途是否協調及擬議用途可能造成的影響。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，管理及維修保養欣澳道與申請地點之間的現有通道及該通道的交通燈，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，以海路運送及交付所有用生產混凝土的物料(混凝土、水泥及冰除外)至申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除混凝土車外，不得有車輛停泊／貯存在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交經修訂的躉船運作計劃，而有關計劃必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實經修訂的躉船運作計劃所建議的措施，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在整個規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的措施，而有關情況必須符合海事處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交空氣質素緩解措施落實計劃，而有關計劃必須符合環境保護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(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實空氣質素緩解措施落實計劃所建議的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交土地污染檢討報告，而有關報告必須符合環境保護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(即在二零一九年四月二十日或之前)，並在擬議發展的地基工程展開前，落實土地污染檢討報告所建議的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實排污系統，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在整個規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的排污系統，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；

- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (r) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (s) 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)、(f)或(l)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
- (t) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(m)、(n)、(o)、(p)、(q)或(r)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。」

17. 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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/278 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」地帶的西貢蠔涌第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號、第 299 號、第 309 號(部分)及第 815 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時電影製作室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/278B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時電影製作室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 30 份分別來自西貢鄉事委員會、蠻窩村的居民代表、附近鄉村的居民和個別人士的公眾意見書。有一份意見書就這宗申請提出一般查詢，其餘 29 份意見書均表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分位於劃為「康樂」地帶的地區內，一小部分位於「綠化地帶」內。在申請地點經營的電影製作

室，先前獲小組委員會或城市規劃委員會批給七次臨時性質的規劃許可，預計申請用途不會對周邊地區造成負面影響，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然上一次的規劃許可(編號 A/SK-HC/248)其後因為未有履行美化環境方面的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人就這宗申請已提交更新的美化環境建議，證明已致力履行相關的附帶條件。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規劃許可附帶條件的進度。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。規劃署亦已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理對交通、噪音滋擾及消防安全方面的關注。

19. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 由於有公眾意見關注該電影製作室造成的滋擾，申請地點先前曾否涉及任何環境方面的投訴；
- (b) 備悉申請人聲稱擬議地盤布局或會因電影業的特別性質而有改變，這對小組委員會考慮這宗個案會否有任何影響；以及
- (c) 在申請地點闢設 15 個泊車位有何理據支持。

20. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下的回應：

- (a) 當局已就這宗申請徵詢環境保護署署長的意見，該署長表示自二零一六年十月批給上一次的規劃許可以來，並無任何涉及申請地點的環境投訴；
- (b) 根據文件繪圖 A-1，這宗申請的電影製作室包括兩幢位於申請地點西北面的主要製作室構築物。申請地點內的其他構築物主要是改裝貨櫃及露天棚架，規模細小，可因應拍攝的需要而到處移動。電影製作室的整體總樓面面積會限於這宗申請所訂明的樓面面積；以及

- (c) 根據申請人提交的文件，為進行攝製及室外拍攝，需要在申請地點提供 15 個泊車位，包括八個私家車泊車位及七個輕型貨車泊車位。

商議部分

21. 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，至二零二一年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在有關發展內進行室外拍攝及相關活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在有關發展內使用煙火物料；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有中型或重型貨車進入電影製作室範圍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年一月二十日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交確保不會對集水區造成污染的詳細建議，而有關建議必須符合水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(即在二零一九年一月二十日或之前)落實確保不會對集水區造成污染的詳細建議，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

22. 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 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/284 擬在顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌
第 214 約及第 244 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(污水處理廠和地下污水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/284A 號)

23. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究項目；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來。

24. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委會同意他可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估報告，以及視覺和景觀影響評估。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予合共三個月的時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/286 擬在劃為「自然保育區」地帶及
 「鄉村式發展」地帶的西貢大藍湖毗連
 第 247 約地段第 714 號的政府土地
 為進行斜坡穩定工程(安裝泥釘)而挖土，
 以容許重建一棟准許的屋宇(新界豁免管制屋宇)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/SK-HC/286A 號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人並無提交進一步資料，但曾表示已聘請生態學家，並已就申請地點內易受影響的植物品種展開生態調查。

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，而小組委員會已給予合共四個月的時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/295 擬在顯示為「道路」的地方的西貢
蠔涌第 244 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/295 號)

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

吳芷茵博士 一 為中電公司的集團可持續發展總監；

張國傑先生 一 其公司過往與中電公司有業務往來；
以及

廖凌康先生 一 過往與中電公司有業務往來。

30. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而吳芷茵博士因事未能出席會議。由於張國傑先生及廖凌康先生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年六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。

32. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/52B 號)

33. 秘書報告，申請人已撤回申請。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及王永德先生出席會議，解答委員的提問。蕭先生及王先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/958 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
沙田禾寮坑第 176 約地段第 620 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/ST/958 號)

簡介和提問部分

34. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點有農業活動及農業基礎設施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，因為二零一六及二零一七年間申請地點之內及附近地方有植物被清除。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵把鄉村擴展至毗鄰「綠化地帶」範圍的同類申請。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，已達天然山坡災害研究的警戒準則。有關進行天然山坡風險研究的規定可能會對工程成本構成重大影響，令擬議發展項目不符合經濟原則。若切實可行，申請人或可考慮另覓建屋地點。

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 34 份分別來自一名立法會議員、禾寮坑村原居民代表及村民、環保團體及個別人士的公眾意見書。其中兩份公眾意見書表示支持這宗申請，其餘 32 份則反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；根據一般推定，該地帶不宜進行發展。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為會影響附近地區現有的天然景觀。擬議發展亦不符合「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」，因為會對附近地區的景觀造成負面影響。「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

- (b) 擬議發展不符合「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」，因為擬議發展會對附近地區的景觀和土力方面造成負面影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛砍伐植物，會影響附近地區現有自然景緻；
- (d) 禾寮坑村和拔子窩村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/647

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」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)

37. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HH/2 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢第 283 約涵蓋海下石灰窯的政府土地
進行臨時挖土工程(作生物考古研究)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HH/2 號)

38. 秘書報告，這宗申請由香港大學太古海洋科學研究所提交。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 為香港大學生物科學學院榮譽副教授及
首席講師；以及

張國傑先生 — 其公司目前與香港大學有業務往來。

39. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而侯智恒博士因事未能出席會議。由於張國傑先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

40. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月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，以回應康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

41. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/113

擬在劃為「農業」地帶及「康樂」地帶的
禾坑第 39 約地段第 1313 號餘段(部分)及
第 1315 號餘段闢設臨時動物寄養所
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/113 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 分段關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(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/640B 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) 關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(貨櫃車除外)和上落客貨區，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署北區民政事務專員表示，有關選區的北區區議員和馬料水新村的原居民代表對這宗申請沒有意見，粉嶺區鄉事委員會主席則反對這宗申請，理由載於文件第 9.1.9 段。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合共七份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席和一名代表毗鄰建築物(天華樓)業主的個別人士分別就這宗申請表示反對及提出負面意見，而上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員則表示對申請沒有意見。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，規劃署認有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請用地位於「住宅(丙類)」地帶邊緣，自一九九八年起已用作相同／類似用途。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的土地用途(包括工廠、貨倉、物流中心、露天貯物、空置土地和住用構築物)並非不相協調。過往曾有六宗涉及申請地點而獲批給許可的申請，自上次二零一四年獲批許可後，規劃情況並無重大改變。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦適用；規劃署建議施加一項維修保養申請地點內邊界圍欄的附帶條件，以回應對相關臨時用途可能會擴展至毗鄰用地的關注。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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，至二零二一年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施，如在運作期間發現這些設施有不足／欠妥，必須作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交保護樹木和美化環境(樹木更替補種)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(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境(樹木更替補種)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(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/645 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村
第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段
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/NE-LYT/645B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(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。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席兼高莆的居民代表、當區的北區區議員，以及孔嶺的原居民代表和居民代表都對這宗申請沒有意見。簡頭村的原居民代表和居民代表反對這宗申請，理由載於文件第 9.1.10 段。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到七份公眾意見書。其中五份是由兩名北區區議員和粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見；

其餘兩份則由個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」的規劃意向，但是申請地點自二零零七年已作所申請的用途，而且漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。周邊大多是停車場／泊車設施、空置／荒廢的土地和住用構築物。所申請的用途與這些土地用途並非不協調，預料不會對周邊地區造成很大的負面影響。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門的技術要求。至於有關的負面公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

49. 一名委員詢問該臨時公眾停車場的規模。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，如文件的繪圖 A-1 所示，與先前獲批准的申請比較，現在這宗申請所涉及的泊車位數目由 30 個增至 34 個。運輸署在檢視這宗申請和申請人所提交的進一步資料後，對這宗申請沒有負面意見。委員備悉，先前涵蓋申請地點的規劃許可已於二零一八年一月失效。同一名申請人提交了一份新的申請，擬闢設有 34 個泊車位的臨時停車場。

商議部分

50. 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，至二零二一年七月二十日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車

(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

51. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/668 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1029 號餘段
闢設臨時動物寄養所及犬隻訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/668 號)

簡介和提問部分

52. 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) 擬設的臨時動物寄養所及犬隻訓練中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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一些易受滋擾的用途，申請人未有提供足夠資料，說明如何處理可能對環境造成的影響，包括狗隻吠叫可能造成的噪音滋擾，以及擬議用途產生的氣味和污水。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能充分回應該署關注的問題，包括泊車位數量、交通安排、行人安全管理，以及車輛如何駛入申請地點／在申請地點內轉動等的問題。民政事務總署北區民政事務專員表示，當區的北區區議員兼龍躍頭原居民代表和其餘兩名龍躍頭原居民代表均對這宗申請沒有意見。粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由載於文件第 9.1.12 段。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公眾意見書。當中有兩份來自一名北區區議員和一名個別人士，表示支持這宗申請；有一份來自上水區鄉事委員會主席，表示沒有意見；餘下四份分別來自香港觀鳥會、粉嶺區鄉事委員會主席和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (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「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。申請書並無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。此外，環保署署長和運輸署署長對這宗申請提出負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。關於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

53. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/669 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)及第 943 號(部分)經營臨時商店及服務行業、食肆及闢設康體文娛場所(燒烤地點)連附屬私家車泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/669 號)

55. 秘書報告，申請人已撤回申請。

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-LYT/670 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1533 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-LYT/670 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區

鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，簡頭村的原居民代表和居民代表則支持這宗申請。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，當中兩份分別來自上水區鄉事委員會主席和粉嶺區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。其餘兩份表示反對的意見書分別來自香港觀鳥會和一名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議發展與周邊的鄉郊景觀特色並非不相協調。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落於簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但擬議的小型屋宇接近簡頭村的「鄉村式發展」地帶，而現有的小型屋宇和已獲批准興建的小型屋宇在該處形成了新村落。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二二年七月二十日止。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。這宗申請的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。」

59. 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 18

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(存放零件及舊電子產品)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/577B 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就經修訂的布局設計圖和泊車位安排準備進一步資料，以回應相關政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了附有經修訂交通數據的回應意見表。

61. 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合共六個月的時間讓申請人

準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/597 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的
坪輦第 76 約地段第 2102 號及第 2103 號(部分)
關設臨時貨倉(存放零件)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/597 號)

62. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

63. 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及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。劉先生及馮先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/46

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 1391 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/46 號)

64. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因他在古洞北地區擁有一個物業。小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。

65. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月十二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，以回應公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

66. 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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/47

擬在劃為「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 666 號餘段

經營臨時商店及服務行業(地產代理)

連附屬員工飯堂(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/KTN/47 號)

67. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)連附屬員工飯堂，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有保留，因為有關用地現為常耕農地。民政事務總署北區民政事務專員表示，申請地點所屬選區的北區區議員及上水區鄉事委員會主席對申請沒有意見，但古洞(北)及古洞(南)的居民代表反對有關申請，理由載於文件第 9.1.14 段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，包括兩份來自一名北區區議員和一名個別人士表示反對申請的意見，以及兩份來自

個別人士但並無就申請提出任何觀點的意見。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。雖然擬議用途並不符合「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，但土木工程拓展署北拓展處處長就落實古洞北新發展區而言，對申請不表反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議地產代理旨在服務區內業主／買家，與周邊土地用途並非不相符。雖然漁護署署長對申請有保留，申請用地將屬於古洞北新發展區發展的一部分，以作美化市容和道路用途。至於負面公眾意見，上述相關部門意見和規劃評估亦適用。

69. 部分委員就這宗申請提出以下問題：

- (a) 已提交的文件有沒有資料述明員工飯堂僅供擬議地產代理的員工使用，而非向公眾提供膳食服務；以及
- (b) 有關擬議地產代理所涉員工人數，以及附屬員工飯堂面積和構築物類別的資料。

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出以下回應：

- (a) 申請人稱擬議員工飯堂僅供員工使用。一名員工將受聘在擬議員工飯堂準備食物和提供服務。擬議員工飯堂屬申請提出的擬議地產代理的附屬用途。倘在申請地點經營餐廳或其他食肆，此用途不屬現時這宗申請所涵蓋的；以及
- (b) 根據申請人提交的文件，申請地點將有六名員工。擬議員工飯堂(連廚房及洗手間)屬經改裝的貨櫃構築物，樓面面積約為 36 平方米。

71. 主席請委員注意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，食環署署長認為員工飯堂如只供在工作地點內的員工使用，無須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申請食物業牌照。然而，倘所涉飯堂像經營普通餐廳一樣向外人提供食物，便須取得食物業牌照。主席補充說，現時的申請並非用作經營須符合發牌要求的普通餐廳。食環署會就審批食物業的申請徵詢相關部門意見。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年七月二十日止，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十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

73. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/457 在劃為「綠化地帶」的上水古洞南麒麟村 48 號
關設社會福利設施(戒毒及康樂中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/457 號)

74. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月六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。

75. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/458 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 382 號 A 分段、第 382 號 B 分段、第 382 號 C 分段、第 382 號 D 分段及第 382 號餘段
關設臨時社會福利設施
(私營殘疾人士住宿院舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/458 號)

簡介和提問部分

76. 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) 關設臨時社會福利設施(私營殘疾人士住宿院舍)，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。社會福利署(下稱「社署」)支持這宗申請。社署已向該殘疾人士院舍發出豁免證明書，並於證明書內附帶條件，要求進行消防及建築物安全方面的改善工程，以確保完全符合所有發牌規定。民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、當區的北區區議員和坑頭的居民代表對這宗申請沒有意見，而坑頭的原居民代表則反對這宗申

請，理由載於文件第 9.1.11 段。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見書，當中一份意見書表示支持這宗申請，另一份則表示反對。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是申請地點現有的新界豁免管制屋宇已建了一段時間，而且漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。現有的新界豁免管制屋宇內的殘疾人士院舍屬住宿性質，與四周的發展並非不相協調，亦不會對周邊地區造成很大的負面影響。申請地點涉及兩宗先前由同一名申請人提交作相同用途並獲批准的申請(編號 A/NE-KTS/344 和 406)。不過，最後的一宗申請其後因為未有履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而在二零一八年五月四日被撤銷。因此，規劃署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規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。關於對滋擾的關注，申請人已澄清，院舍的大閘在任何時間都會關上，而該殘疾人士住宿院舍院友的休息時間為晚上九時。

77. 鑑於申請地點橫跨「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶，一名委員詢問所申請的用途會否妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠發展。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士參照圖 A-2b 解釋說，申請地點現有三幢新界豁免管制屋宇，其中兩幢完全或大部分位於「鄉村式發展」地帶內，無須取得規劃許可；另一幢則在二零零一年取得規劃許可。由於這宗申請只涉及更改用途，以容許在現存的新界豁免管制屋宇內作殘疾人士住宿院舍用途，因此不會影響「鄉村式發展」地帶內小型屋宇的供求或整體供應情況。主席補充說，雖然社會福利設施不屬「農業」地帶的第一欄或第二欄用途，

但分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂有條文，可就為期不超過三年的臨時用途提出規劃申請。

商議部分

78. 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，至二零二一年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；倘發現這些設施有不足或欠妥之處，須作出補救；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，落實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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/788 在劃為「農業」地帶的元朗錦田八鄉路
第 106 約地段第 221 號 F 及 G 分段餘段(部分)
及第 221 號 H 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/788 號)

簡介和提問部分

80. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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兩份來自個別人士的公眾意見，其中一份表示反對這宗申請，另一份則就申請提供一般意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持申請，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向；而且申請用途規模細小，與附近主要為住宅構築物／民居、空置土地／荒地等的土地用途並非不相協調。為盡量減少有關發展可能對環境造成的滋擾，建議施加相關的規劃許可附帶條件。上兩次獲批給規劃許可的申請(編號 A/YL-KTS/621 及 714)由目前這宗申請的申請人提交，擬作相同用途，但有關規劃許可分別於二零一四年三月十三日和二零一六年十一月十二日被撤銷。至於目前這宗申請，申請人已提交景觀、排水、消防裝置和車輛進出通道的建議。規劃署建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

81. 一名委員留意到先前的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故詢問申請人多次提出規劃申請是否拖延策略，抑或在履行規劃許可附帶條件方面確實有技術問題。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士解釋，申請人聲稱在擬備履行規劃許可附帶條件的建議時，在尋求相關政府部門協助上遇到困難。就這宗申請而言，申請人已提交相關建議，證明確有盡力履行規劃許可附帶條件。一般來說，規劃署在評估每宗申請時會考慮個案的情況，以及申請地點的歷史和履行規劃許可附帶條件的過往記錄等。屢遭撤銷許可的申請可能不會予以從寬考慮。黃楚娃女士回應主席的查詢時表示，申請地點涉及三宗先前的申請，而之前的兩宗申請由目前這宗申請的申請人提交。

商議部分

82. 主席表示，對於連續兩次被撤銷規劃許可的申請而言，倘申請人可以證明已採取合理行動履行規劃許可附帶條件，有關申請一般可獲從寬考慮。根據城規會的既定做法，對於接連三次或超過三次被撤銷規劃許可的申請，一般不會獲得支持。委員備悉，已建議對這宗申請施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。倘再次因未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，再提出的申請不會予以從寬考慮。

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年七月二十日止，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十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻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三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交往來八鄉路的車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年一月二十日或之前)在八鄉路設置車輛進出通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

84. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/789 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1697 號(部分)、第 1698 號 B 分段(部分)及第 1699 號(部分)闢設臨時動物寄養所(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/789 號)

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/780

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 108 約地段第 98 號
關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/780A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農莊)，為期三年；
- (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兩份來自個別人士的公眾意見，包括一份表示支持的意見及一份表示反對的意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展建議。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實這地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周饒富鄉郊特色的地區並非不相協調。建議施加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，並解決相關部門對技術事宜的關注。至於收到的負面公眾意見，上述的規劃評估亦適用。

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應委員的查詢說，申請地點涉及三宗先前遭拒絕的申請，首兩宗涉及在二零零五年及二零零七年遭拒絕的露天貯物用途申請；最後一宗涉及在二零一六年遭拒絕的公眾停車場用途申請。申請地點目前空置。黃楚娃女士回應另一名委員的問題時說，已建議加入一項指引性質的條款，以提醒申請人留意漁農自然護理署署長提出採用預防措施以免對申請地點附近的天然河道造成滋擾和污染的意見。

商議部分

89. 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，至二零二一年七月二十日止，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，不得於晚上十時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (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) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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(即在二零一九年四月二十日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

90. 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-NSW/265 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍小商新村前小商新村公立學校
關設臨時康體文娛場所(文娛中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/265 號)

91. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月十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。

92. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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-ST/526 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約
地段第 158 號、第 162 號餘段(部分)及
第 198 號 B 分段和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/526 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)，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，因為申請地點邊界外 100 米範圍內有民居。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書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無即將落實的發展建議，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關的規劃意向。此外，有關發展與周邊主要屬停車場、貯物場和港口後勤設施的土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區；該處先前曾有作同類用途的規劃申請獲得批准；除環保署署長外，政府部門和公眾並無就這宗申請提出負面意見。雖然環保署署長反對這宗申請，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，以回應環保署署長的關注及其他相關政府部門的技術要求。在同一「住宅(丁類)」地帶內，曾有 14 宗同類申請獲小組委員會批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 一名委員留意到新界很多土地均被用作臨時用途，故就政府應如何更主動改善新界土地資源(尤其是劃作住宅用途的土地)的發展前景以應付殷切的屋地需求，概略表達其意見。主席表示，新界區(特別是北區)的臨時用途申請並不罕見。要發展區內各類土地用途地帶和全面落實這些地帶的規劃意向，受到各種限制，包括缺乏基建配套、土地業權問題、土地類別、發展誘因等。儘管如此，政府已進行一項有關發展新界北部地區的初步可行性研究，以探討釋放該區的發展潛力。連同《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》的主要結果及建議，新界北部地區的長遠發展將有待進一步研究。

96. 委員同意促請政府採用更主動的行動，推動新界各土地用途地帶的發展，以期增加房屋土地供應。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年七月二十日止，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切割、拆件、修理及其他工場活動(包括修理貨櫃和修理汽車)；
- (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樹木；
- (e) 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已鋪築的地面及邊界圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養面向青山公路－新田段的緩衝區；
- (h) 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申請地點；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)提交現有排水設施照片記錄，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(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/363 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 830 號及第 831 號、第 105 約地段第 397 號(部分)及第 401 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/363A 號)

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年六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，以回應運輸署和渠務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料回應渠務署的意見。

100. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予合共四個月的時間讓申請人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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，回答委員的提問。林女士、黃女士及唐女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、李佳足女士及黎定國先生此時獲邀到席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/525 擬在劃為「住宅(乙類)12」地帶的屯門掃管笏
屯門市地段第 238 號第 A3 分段(部分)
經營酒店(新酒店帳幕及相關的新緊急車輛通道)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/525 號)

101. 秘書報告，這宗申請由勵恒有限公司提交。該公司是信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的附屬公司，而雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與信和公司與雅邦公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的酒店(新酒店帳幕及相關的新緊急車輛通道)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請，但認為會受有關建議影響的一些樹木或可移植而無須按建議砍掉。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 10 份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員、一個組織及個別人士。當中有六份意見書表示支持這宗申請，其餘四份則表示反對。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的帳幕規模細小，只屬單層構築物，總樓面面積為 400 平方米。增設此帳幕後，香港黃金海岸發展計劃的整體總樓面面積為 202 110.142 平方米，不會超出分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)12」地帶所准許的最大整體總樓面面積(即 230 522 平方米)。預計有關發展對附近地方不會造成負面影響，而相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入有關提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。關於負面的公眾意見書，上述規劃評估亦適用。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年七月二十日止；除非在該日期前，所准許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；
- (b) 提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/354 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的屯門藍地青山公路近黃崗圍路第 130 約地段第 1167 號餘段經營臨時商店及服務行業(模型玩具專賣店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/354 號)

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月十二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。

107. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/355 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃勵路第 130 約地段第 590 號 B 分段第 3 小分段 B 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/355 號)

108. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

109. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/54 在劃為「農業」地帶的元朗下白泥第 135 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/54 號)

簡介和提問部分

110. 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) 闢設臨時康體文娛場所(釣魚場)，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請用途涉及使用現有魚塘作康樂釣魚場，不會對現有魚塘的特色造成重大改變。申請用途與附近主要為魚塘、果園及樹羣的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前五宗自二零零四年起已就同一用途獲規劃許可的申請。批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年七月二十日止，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，不得於星期一至星期日晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點上作美化環境及屏障之用的植物(包括樹木及灌木)；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/562 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 391 號、第 392 號、第 394 號(部分)、第 395 號(部分)及第 403 號餘段(部分)和毗連政府土地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/YL-PS/562 號)

114. 秘書報告，申請地點位於屏山區。余偉業先生已就此議項申報利益，因為其公司目前正在申請地點附近進行社會地產項目研究。由於余先生的公司所進行的項目研究與這宗申請並無關連，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

115. 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 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關臨時用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的有關泊車需求，而且申請地點目前並無正在處理的小型屋宇申請。此外，有關臨時用途與周邊地區並非不相協調，亦不大可能會對周邊地區造成重大負面影響。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。為盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准六宗在申請地點作相同用途的先前申請，以及 22 宗涉及同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述規劃評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 鑑於可供興建房屋的土地不足，一名委員對於「鄉村式發展」地帶內的珍貴土地資源被用作臨時停車場表示關注。主席指出，「鄉村式發展」地帶主要擬供原居村民作興建小型屋宇之用。與其他土地用途地帶(例如「住宅(丁類)」地帶)的情況不同，在「鄉村式發展」地帶的私人地段進行發展以滿足小型屋宇需求，主要由個別土地擁有人自行決定。小組委員會備悉，申請地點目前並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。日後若有任何涉及申請地點的規劃申請，會按申請地點當時的情況作出考慮。

118. 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，至二零二一年七月二十日止，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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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》所界定的私家車和輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (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現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有用作屏障的美化環境植物(包括樹木及灌木)；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

119. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/431 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠
第 116 約地段第 4208 號及第 4209 號
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/431 號)

簡介和提問部分

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

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬興建的屋宇；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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，因為據觀察，申請地點的現有植被已遭移除，並對景觀造成影響。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；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (j) 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。擬議發展的住用地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 45%，建築物高度為一層（不超過 4 米），符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，亦符合其發展限制。擬議發展包括 6 幢屋宇，規模較細，並非與周邊地區不相協調。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，但該用地是劃為「住宅(丁類)」地帶，意向是作發展用途。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門對技術事宜的關注。先前曾有一宗擬在有關「住宅(丁類)」地帶興建兩幢新界豁免管制屋宇的同類申請（編號 A/YL-TT/361），批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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。這項許可的有效期至二零二二年七月二十日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

123. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/902 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1495 號(部分)及
毗連政府土地
關設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/902 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放展覽用品，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兩個組織提交的公眾意見書，其中一份表示反對，另一份就這宗申請提供意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議發展並不牴觸「未決定用途」地帶一般作露天貯物用途的規劃意向。儘管申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展第一區(資助出售房屋包括商業用途)」的地帶、「地區休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。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。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾，以及解決相關政府部門對技術事宜的關注。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。先前曾有涉及申請地點的申請及若干涉及申請地點附近地方作貨倉用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年七月二十日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、清洗、拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；

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

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

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/903

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2682 號(部分)及第 2683 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-TYST/903 號)

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

129. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HTF/1089 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 130 號(部分)、第 131 號、第 132 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號、第 262 號、第 263 號、第 264 號及第 268 號和毗連政府土地
關設臨時膠樽回收中心連工場及附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1089 號)

130. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備一份可行性研究報告，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提供理據，並對政府部門所提出的意見作出回應。

131. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/78 擬在劃為「綠化地帶」的元朗鳳降村雞伯嶺路第 125 約地段第 6 號 B 分段(部分)，以及第 128 約地段第 117 號及第 118 號(部分)和毗連政府土地進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途(魚類培育設施)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/78 號)

132. 小組委員會備悉，修正打字錯誤及顯示經修訂的規劃許可附帶條件的三頁替代頁(即正文第 5 及 10 頁和附錄 VI 第 1 頁)已於會上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途(魚類培育設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供足夠資料，確定失去植被會令景觀受到多大程度的影響。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四份公眾意見書，其中兩份分別來自一名個別人士和香港觀鳥會，他們反對這宗申請，而另外兩份則分別來自嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。

士，他們就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的挖土及填土工程，目的是把土地用作農業用途(魚類培育設施)，此用途在「綠化地帶」是經常准許的，並無違反規劃意向。有關工程亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為進行工程是為闢設魚類培育設施，而該設施與四周環境互相協調，而且不會令現有或計劃提供的基礎設施超出負荷。除規劃署總城市設計師／城市設計及園境外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。總城市設計師／城市設計及園境提出的關注，可藉施加要求申請人提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件加以處理。亦建議加入其他相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境影響及回應其他政府部門提出的技術要求。關於負面的公眾意見，上述規劃評估亦適用。

134. 委員作出以下提問：

- (a) 這宗申請是否如公眾所指，是一宗「先破壞、後建設」的個案；以及
- (b) 在同一「綠化地帶」或其他土地用途地帶是否有其他關於魚類培育設施的同類申請。

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應如下：

- (a) 根據規劃署中央執行管制及檢控組的最新資料，規劃署現正就涉及在申請地點進行挖土及填土工程的違例發展採取執管行動，並於二零一八年四月發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展；以及
- (b) 擬議的魚類培育設施屬於農業用途，在「綠化地帶」是經常准許的。這宗申請是為了把土地用作准許的用途而進行擬議挖土及填土工程。由於挖土及

填土工程可能會對排水和自然環境造成不良影響，故須向城市規劃委員會取得許可才可進行該等工程。在該「綠化地帶」並無關於進行挖土及填土工程以作魚類培育設施用途的同類申請。根據圖A-2，在同一分區計劃大綱圖上的毗連土地，橫跨「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶和「政府、機構或社區」地帶。在該處有一宗擬闢設臨時魚類培育設施(優質養魚場)及果園的申請(編號 A/HSK/27)獲批規劃許可。而在廈村邊緣則有另一宗擬進行填塘工程以作准許的農業用途(魚類培育設施)的申請被小組委員會拒絕，主要理由是相關用途對生態和景觀造成不良影響。

[雷賢達先生此時離席。]

商議部分

136. 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七月二十日止；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，申請地點不得有任何部分的挖土深度超過 0.9 米，以及申請地點不得有任何部分的填土高度超過 0.9 米；
- (b) 在申請地點範圍內填土時不得使用《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；
- (c) 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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，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；

- (e) 就上文(d)項條件而言，須時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (f) 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；以及
- (g) 就上文(f)項條件而言，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。」

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/80

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村新圍
第 125 約地段第 656 號餘段(部分)、
第 656 號 A 分段、第 656 號 B 分段、
第 656 號 C 分段、第 656 號 D 分段、
第 656 號 E 分段、第 656 號 F 分段、
第 656 號 G 分段、第 656 號 H 分段、
第 656 號 I 分段、第 656 號 J 分段、
第 656 號 K 分段、第 656 號 L 分段及
第 656 號 M 分段
關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/80 號)

簡介和提問部分

138. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且申請地點涉及一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，該宗申請仍在初步處理階段。申請的用途與附近的土地用途並非不協調，而且可提供泊車設施，應付區內居民這方面的需要。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。申請的用途不大可能會對附近地方造成重大的負面影響。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，並回應相關部門的技術要求。在同一「鄉村式發展」地帶內，曾有三宗作公眾停車場用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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，至二零二一年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)落實排水建議，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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(即在二零一九年四月二十日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)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；
- (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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/81 在劃為「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 125 約地段第 770 號 A 分段(部分)、第 770 號 B 分段、第 771 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 817 號 A 分段餘段(部分)及第 817 號 B 分段餘段和毗連政府土地
闢設臨時汽車維修工場連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/81 號)

簡介和提問部分

142. 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) 擬關設的臨時汽車維修工場連附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶(連橫跨顯示為「道路」的地方的部分用地)的規劃意向，但落實發展這部分新發展區的計劃仍在制訂中，以及所申請的用途與周邊地區亦並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長反對這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的問題以及相關政府部門的技術要求。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年七月二十日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十月二十日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年一月二十日或之前)，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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；

- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (k) 倘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
- (1) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

145. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/323 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 9 號、第 12 號 A 分段、第 12 號餘段、第 13 號、第 14 號 A 分段第 1 小分段 A 分段、第 14 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 14 號 A 分段第 2 小分段、第 14 號 A 分段餘段、第 14 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 14 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 14 號 B 分段餘段、第 14 號餘段、第 15 號 A 分段第 1 小分段、第 15 號 A 分段餘段、第 15 號 B 分段、第 15 號餘段、第 16 號 A 分段、第 16 號 B 分段、第 16 號餘段、第 17 號 A 分段第 1 小分段、第 17 號 A 分段餘段、第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段及第 17 號餘段和毗連政府土地
關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/323 號)

簡介和提問部分

146. 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) 擬關設的臨時康體文娛場所，為期五年；
- (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 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對批給為期五年的臨時許可。擬議發展與「住宅(丙類)」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向沒有抵觸，與該區主要是鄉郊環境的整體特色亦非不相協調。申請人建議，在申請地點內不會搭建永久構築物，因此不會妨礙申請地點的長遠發展。預計擬議發展不會對周邊地區產生負面影響，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見書，上述規劃評估亦適用。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二三年七月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統、進行燒烤活動和售賣食物；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一九年一月二十日或之前)，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(即在二零一九年四月二十日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)，提交包括保護樹木方案的美化環境建議，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(即在二零一九年四月二十日或之前)，落實包括保護樹木方案的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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(g)項的任何一項，現時批給

的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

(m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d)、(e)、(f)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、李佳足女士和黎定國先生出席會議，解答委員的提問。何女士、黃女士、李女士和黎先生於此時離席。]

議程項目 43

其他事項

150. 一名委員注意到申請更改現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇用途作非住宅用途(例如商店及服務行業或其他用途)的數目，遂詢問這會否對小型屋宇／住宅單位的整體供應有任何影響。主席表示，在「鄉村式發展」地帶內新界豁免管制屋宇地下一層的商店及服務行業用途，一般而言並不需要取得規劃許可。在新界，更改現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇作殘疾人士院舍或安老院舍用途的規劃申請並非罕見。該些申請為住宿性質，城規會會在第 16 條規劃申請的制度下，按每宗申請的情況作出考慮。

151. 餘無別事，會議於下午五時結束。