

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年十一月十六日下午二時三十分舉行的
第615次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

陳福祥博士

雷賢達先生

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

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
曾世榮先生

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
胡潔貞女士

因事缺席

符展成先生

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

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十一月二日
第 614 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年十一月二日第 614 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/12 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTS/16》，把位於上水第 92 約
地段第 884 號餘段、第 887 號 C 分段餘段(部分)、
第 888 號、第 889 號(部分)、第 891 號、
第 892 號、第 893 號、第 894 號、第 895 號、
第 896 號、第 897 號餘段(部分)、第 898 號餘段、
第 899 號、第 900 號、第 901 號 A 分段餘段、
第 901 號餘段、第 929 號 C 分段餘段(部分)、
第 930 號餘段、第 931 號(部分)、第 934 號(部分)、
第 935 號 A 分段(部分)、第 936 號餘段(部分)和
毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶、
「康樂」地帶、「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方改劃為「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/NE-KTS/12 號)

3. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司始基有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴」)董事，而新鴻基公司是九巴的股東之一； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及周余石公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。 |

4. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生及余偉業先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，伍穎梅女士及張國傑先生尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上

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

西貢及離島區

議程項目 4

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」地帶的毗連西貢大藍湖第 247 約地段第 714 號的政府土地進行挖土工程，以配合斜坡鞏固(安裝泥釘)工程，以便重建一幢已獲准許的屋宇(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/286B 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的泥釘位置圖、經修訂的園境設計總圖、保護樹木建議和對政府部門意見的回應。

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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/20 擬在劃為「其他指定用途」註明
「商業發展(包括多層停車場)」地帶的
西貢翠塘路 1A 號第 215 約地段第 1140 號
臨時略為放寬總樓面面積限制，
以作准許的商店及服務行業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/20B 號)

9. 秘書報告，這宗申請由 Albury Garden Investment Limited 提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司與申請人目前有業務往來。

10. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生尚未到席。

11. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括提交補充資料回應關於提供泊車設施的意見。

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

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/115 擬在劃為「綠化地帶」的西貢凹頭第 248 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水抽水站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/115 號)

13. 秘書報告，申請地點位於將軍澳，而這宗申請是由渠務署提交的。博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 侯智恒博士 | — 與渠務署進行合約研究計劃； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與博威公司有業務往來；以及 |
| 郭烈東先生 | — 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位。 |

14. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及郭烈東先生因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，張國傑先生尚未到席。由於侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

15. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月三十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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

16. 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。

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、劉振謙先生、馮天賢先生和陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/125 擬在劃為「綠化地帶」的
十四鄉企嶺下新圍第 209 約的政府土地
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-SSH/125 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，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 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書中並無提供地盤平整水平或斜坡工程範圍的資料，以確定有關工程會否對毗鄰林地造成影響；而且批准這宗申請，會進一步吸引同類的發展入侵「綠化地帶」的土地。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，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點位於部分有草地覆蓋的緩坡，其西北鄰為一排村屋，南面緊接茂密的林地，擬議發展與周邊地區並非不相協調。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」(下稱「臨時準則」)，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，但有關的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。因此，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。雖然根據一般推定，綠化地帶不宜進行發展，但由於申請地點先前涉及一宗獲批准作小型屋宇發展的申請(A/NE-SSH/87)，而該宗申請由同一名申請人提交，發展參數及覆蓋範圍均與現時這宗申請的相同，再加上處理有關的小型屋宇申請已進入後期並有待簽立約文件，因此這宗申請或可予從寬考慮。雖然申請地點附近同一「綠化地帶」內有一些同類申請曾被小組委員會拒絕，但現時這宗申請的規劃情況有別於該等申請。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。

18. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生在回應一名委員的提問時表示，小組委員會是在二零一四年考慮先前申請，當時企嶺下新圍尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 12 宗及 35 幢，而同一鄉村的「鄉村式發展」地帶內約有 0.85 公頃的土地(或相等於 34 幅小型屋宇用地)可供使用。因此，該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇(即 47 幢小型屋宇)的土地普遍供不應求。現時，同一鄉村尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求量較二零一四年為少，分別為 5 宗及 16 幢，而同一「鄉村

式發展」地帶內約有 1.09 公頃的空置土地(或相等於約 43 幅小型屋宇用地)仍可使用，因此現時該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。儘管如此，由於現時這宗申請涉及先前一宗獲批准作小型屋宇發展的申請，而有關的小型屋宇申請程序已到後期階段，因此，這宗申請或可予從寬考慮。

商議部分

19. 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。這項許可的有效期至二零二二年十一月十六日止。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。有關規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

20. 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。

[袁家達先生此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/963 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田大圍
大圍村第九街 12A 號地下經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/963 號)

簡介和提問部分

21. 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) 擬經營的食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署沙田地政專員表示，申請處所所在之處屬於舊批屋地，註冊面積為 0.01 英畝。租契沒有限制該地段的用途。不過，倘未取得政府的批准，承租人不得在有關地點豎設或建造任何建築物或構築物。現有建築物並無獲發豁免證明書或不反對入住書。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路亦表示，沒有記錄顯示有關地點的現有建築物獲建築事務監督批准，以及有關建築物並非新界豁免管制屋宇。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反對這宗申請的意見書。該些意見書分別由一名沙田區議員、沙田鄉事委員會主席及大圍村村公所執行委員會提交。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議食肆(位於一幢四層

高的現有建築物地面一層的部分地方)可滿足村民的需要，但有關建築物並不符合新界豁免管制屋宇的尺寸規定。該幢四層高的建築物亦牴觸分區計劃大綱圖的條文規定，而且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。根據規劃署最近的實地視察所見，申請處所與樓上三層均用作商業用途(包括「食肆」和「商店及服務行業」)，樓上三層的業務亦屬於同一申請人於地面一層所經營業務的一部分。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在新界豁免管制屋宇的地面一層以外的樓層作「食肆」及「商店及服務行業」用途，必須取得城規會的規劃許可。但是，申請人在這宗申請中只就有關建築物地面一層的擬議食肆提出申請。由於有關建築物並非新界豁免管制屋宇，申請人必須取得規劃許可，才可在「鄉村式發展」地帶內進行該等發展。此外，該幢四層高的建築物違反了「鄉村式發展」地帶內建築物限為三層的高度限制，而城規會不曾批給規劃許可。這宗申請屬「先建設、後申請」的個案。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令法定規劃制度失效。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。

22. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關政府部門是否認為該幢現有的四層高建築物屬違例發展；
- (b) 「鄉村式發展」地帶內的商業用途是否必須取得規劃許可；以及
- (c) 申請人只就位於該幢四層高建築物的地面一層的擬議食肆提出申請，而申請並不包括樓上三層的其他商業用途，原因為何。

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應如下：

- (a) 有關地點屬於舊批屋地，租契沒有限制地段的用途。不過，租契訂明，倘未事先取得政府的批准，承租人不得在有關地點豎設或建造任何建築物或構築物。地政總署沙田地政專員表示，該署並無收到在有關地點豎設建築物或構築物的申請。若有關建築物並非新界豁免管制屋宇，亦無地政總署簽發的豁免證明書，申請人便須向建築事務監督提交建築圖則，以供審批。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路表示，沒有記錄顯示有關地點的現有建築物獲建築事務監督批准。有關政府部門是在食物環境衛生署(下稱「食環署」)處理有關的食物業牌照申請時及規劃署處理這宗規劃申請時才獲悉這幢建築物的存在。在適當的情況下，有關政府部門會按其職權範圍採取所需的執法行動；
- (b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，就「鄉村式發展」地帶而言，在新界豁免管制屋宇的地面一層作「食肆」和「商店及服務行業」之類的商業用途，是經常准許的。但在新界豁免管制屋宇地面一層以外的樓層作「食肆」和「商店及服務行業」用途，則必須取得城規會的規劃許可；以及
- (c) 規劃署已告知申請人及其代表有關政府部門對這宗申請的意見，但申請人沒有提供進一步資料交代樓上三層的用途，亦無解釋為何沒有就樓上各層的其他商業用途提出申請。

24. 劉振謙先生回應主席的查詢時表示，申請人向食環署提出的食物業牌照申請，只涉及該幢四層高建築物的地面一層。

商議部分

25. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應一名委員的提問時表示，就有關地點而言，有關租契並無對用途及建築物高度施加限制，但申請人未取得政府的批准便在有關地點豎設

現有的建築物，此舉已違反了租契條件。據了解，申請人亦無事先取得屋宇署的批准及同意。有關政府部門會按情況就有關地點現有的建築物違反租契條件及《建築物條例》一事採取所需的執法行動。他手上並無有關要求拆卸違例建築物或構築物的執法行動數字。

26. 委員普遍不支持這宗申請。秘書建議可適當地修訂兩個建議的反對理由，以具體說明所申請的用途位於一幢四層高的現有商業發展項目內，而該商業發展項目在用途及建築物高度限制方面牴觸分區計劃大綱圖的條文規定，而且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。委員表示同意。

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議食肆位於一幢四層高的建築物(並非新界豁免管制屋宇)地面一層的部分地方。該建築物屬一商業發展項目。擬議食肆不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及
- (b) 擬議食肆是一幢四層高商業建築物的一部分。就用途及建築物高度限制而言，該商業建築物牴觸分區計劃大綱圖的條文規定。批准這宗申請會為擬在《城市規劃條例》不准許的建築物內作有關用途的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會令法定規劃管制機制無效。」

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/964 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 31 至 35 號
華樂工業中心二期地下底層 F9 室(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/ST/964 號)

簡介和提問部分

28. 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) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇及周邊發展項目的工業和與工業相關的用途並非不協調。有關樓宇地下高層及底層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，如計及有關處所的樓面面積 (20.13 平方米)，合計商用樓面面積為 95.58 平方米，並沒有超出准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但必須施加有關提供消防裝置和滅火水源的規劃許可附帶條件。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，包括消防安全和交通方面的規定。小組委員會亦曾批准位於該工業樓宇地下底層作商店及服務行業用途的同類申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

31. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/672 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍馬路第 83 約地段第 926 號(部分)
經營臨時食肆(食堂)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/672A 號)

簡介和提問部分

32. 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) 擬經營的臨時食肆(食堂)，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(下稱「漁護署」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，可作溫室耕種或植物苗圃，而且附近亦有農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為在申請人取得規劃許可前，植被已被清除，故批准

這宗申請會立下不良先例，鼓勵同類申請侵進該「農業」地帶，導致該區景觀質素進一步下降。據民政事務總署北區民政事務專員所轉達，粉嶺區鄉事委員會主席、有關選區的北區區議員兼龍躍頭原居民代表、其餘兩名龍躍頭原居民代表及龍躍頭居民代表，均對這宗申請沒有意見，但有一名龍馬路的居民反對這宗申請。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 838 份公眾意見書，當中 831 份來自一羣粉嶺區鄉事委員會成員，其中有 229 名區內居民／村民及 601 名建築工人支持這宗申請；另有兩份分別由粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；餘下五份公眾意見書分別由皇后山和馬料水新村的村民代表、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會及一名個別人士提交，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但由於有關用途只屬臨時性質，而且規模細小，主要是為附近皇后山建築地盤的工人提供服務，因此，批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊環境並非完全不協調。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的事項，可透過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。這宗申請與先前作臨時燒烤地點並已被拒絕的申請（編號 A/NE-LYT/636）相比，規劃情況並不相同，後者會對該區的交通造成負面影響。申請地點附近沒有食肆，最接近的一間是位於申請地點約一公里以外的粉嶺市內。至於區內人士的反對意見及負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

33. 一些委員提出以下問題：

- (a) 皇后山公共房屋項目的詳情及開始施工的日期；
- (b) 先前遭拒絕的申請(編號 A/NE-LYT/636)與這宗申請兩者有何不同；以及
- (c) 根據租契，在申請地點內的現有構築物是否可以接受。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出以下回應：

- (a) 根據文件圖 A-1 a，皇后山公共房屋項目位於申請地點東南面，其地基工程已展開。房屋署表示，第一階段的建築工程將於二零二一年完結，並會分階段提供合共 12 000 個公營房屋單位；
- (b) 該宗作臨時燒烤地點(為期三年)的先前申請(編號 A/NE-LYT/636)於二零一七年遭小組委員會拒絕，理由包括申請人未能證明所申請的用途不會對周邊地區的交通造成負面影響，而運輸署署長亦不支持該宗申請。該申請與這宗申請兩者所涉用途不同；以及
- (c) 根據文件圖 A-2 及地政總署的意見，申請地點現時有一個由修訂租賃許可證涵蓋的構築物，作居住及廚房用途。申請地點亦有其他不為修訂租賃許可證及租契所接受的臨時構築物。如這宗申請獲批准，申請地點的擁有人應向地政總署申請短期豁免書，以涵蓋該等位於申請地點內的構築物。

商議部分

35. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

36. 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 11

第 16 條申請

[公開會議]

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

37. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括回應部門意見表和交通評審報告，以回應運輸署的意見。

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

備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/13 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北
較寮村第 78 約地段第 1499 號
經營臨時食肆及臨時商店及
服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/13A 號)

簡介和提問部分

39. 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) 擬經營的臨時食肆及臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長反對這宗申請，因為申請人沒有提交預計的交通流量、支持闢設擬議泊車位的理據、車輛迴轉空間安排、管理／管控措施、所設置的行人設施及行人設施管理措施這幾方面的資料。香港警務處打鼓嶺分區指揮官反對這宗申請，因為所申請的用途會對蓮麻坑路本已繁忙的交通有不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點和擬議車輛通道的植物已被清除。批准這宗申請會立下不良先例，助長在取得規劃許可之前清除植物的同類行徑(包括清除「康樂」地帶內完整的灌木林和樹羣)，令該區的景觀特色質素進一步下降。民政事務總署北區民政事

務專員轉述，當區的北區區議員對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到兩份公眾意見書。其中一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見。餘下的一份公眾意見書由一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，而且申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請的用途與周邊正進行蓮麻坑路擴闊工程和蓮塘／香園圍口岸相關道路工程的環境並非完全不協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。運輸署署長和香港警務處打鼓嶺分區指揮官均反對這宗申請，因為申請人未能在申請書中提供資料，以證明有關發展不會對交通造成不良影響。儘管曾有一宗同類申請獲城規會批准，但這宗申請的規劃情況與該宗獲得批准的同類申請有所不同，因為運輸署署長和香港警務處打鼓嶺分區指揮官對這宗申請表達了負面的部門意見。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。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的查詢，表示申請人並無提交交通影響評估報告。

商議部分

41. 主席表示，打鼓嶺北地區的「康樂」地帶曾有一宗作臨時零售商店、食堂和附屬辦公室用途，為期三年的申請(編號 A/NE-TKLN/6)。申請人在第 16 條申請階段未有提交交通影響評估報告。當時小組委員會拒絕了該宗申請，理由是申請人沒有在申請書中提供資料，以證明有關發展不會對周邊地區的

交通造成不良影響。申請人其後在第 17 條覆核階段提交了交通影響評估報告。運輸署署長對該宗覆核申請沒有負面意見。城規會在二零一八年經覆核後，在有附帶條件下批准該宗申請。

42. 委員普遍不支持這宗申請。主席表示，這宗申請的其中一個主要考慮因素是申請人是否能證明所申請的用途不會對周邊地區的交通造成不良影響。

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 這宗申請擬作的臨時用途不符合打鼓嶺北地區「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書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；以及

(b) 申請人未能在申請書證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。」

議程項目 13 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/643 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約
地段第 1028 號 B 分段第 5 小分段、
第 1034 號 A 分段第 2 小分段 C 分段及
第 1034 號 B 分段第 5 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/643 至 646A 號)

A/NE-TK/644 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1028 號 B 分段餘段、第 1034 號 A 分段餘段、第 1034 號 A 分段第 2 小分段餘段及第 1034 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/643 至 646A 號)

A/NE-TK/645 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/643 至 646A 號)

A/NE-TK/646 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及第 1034 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/643 至 646A 號)

44. 小組委員會備悉，這四宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且各申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬在各申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為各個申請地點均有復耕潛力，而且其附近均有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這些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，城市規劃委員會共接獲兩份分別來自創建香港及一名個別人士的公眾意見，表示反對申請編號 A/NE-TK/643、644 及 646；另有三份分別來自創建香港及兩名個別人士的公眾意見，表示反對申請編號 A/NE-TK/645。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，規劃署不支持這四宗申請。擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這四宗申請。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」，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有逾 50% 在布心排及散頭角的「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內的可用土地不足以全面應付未來的小型屋宇的需求；有關土地能應付 57 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為恰當。申請編號 A/NE-TK/645 的申請地點涉及一宗先前遭拒絕的申請，該宗申請由同一申請人提交，其發展參數亦相同。小組委員會曾批准涉及申請地點附近地點的七宗同類申請，當中有六宗是小組委員會於二零一年至二零一三年期間批准，其後城規會在考慮小型屋宇申請方面取態更為審慎。至於餘下的一宗申請，小組委員會考慮到有關申請地點先前曾獲批給規劃許可，故在二零一八年批准該宗申請。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。

46. 委員並無就這四宗申請提出問題。

商議部分

47. 經參考文件的圖 A-3，委員備悉當局於二零一八年年初已發現申請地點以西一處劃為「農業」地帶的地方內的植物被清除。規劃署最近進行的實地視察發現，在相關範圍的北面部分有車輛停泊，而這宗懷疑違例發展已轉介規劃署中央執行管制及檢控組以便採取所需的行動，其餘地方則已重新種草。在有關地方南面緊鄰的「鄉村式發展」地帶則有新興建的小型屋宇，該處的小型屋宇發展無須申請並取得規劃許可。

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這四宗申請。四宗申請的拒絕理由都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向；以及
- (b) 布心排及散頭角的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算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。」

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-TK/654 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔大美督第 28 約地段第 602 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-TK/654 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士請委員注意，更正編輯上的錯誤的一頁替代頁(文件第 10 頁)已於會上呈交委員參閱。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[張國傑先生於此時到席。]

- (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表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點現時空置，雜草叢生，南面和西面建有村屋，擬議發展與周邊地區主要具鄉郊特色的環境並非不相協調。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。規劃署總城市

規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。環境保護署署長不反對這宗申請，條件是申請人必須自費把擬議發展接駁至現有的公共污水渠，並預留足夠土地進行污水渠接駁工程。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% 在龍尾和大美督的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付尚未處理的 73 宗小型屋宇申請。儘管如此，申點地點涉及先前一宗由同一申請人提交並獲得批准的申請(編號 A/NE-TK/449)。申請人為回應地政總署的意見，已就現在這宗申請略為減少申請地點的面積、擬建小型屋宇的總樓面面積和有蓋面積。有關部門現正處理該小型屋宇批建申請，並已把經修訂的建議送交相關部門傳閱以徵詢意見。現在這宗申請的規劃情況，與申請地點附近於二零一六年獲得批准的一宗同類申請(編號 A/NE-TK/582)的規劃情況相若。小組委員會當時考慮到該宗同類申請的擬議發展十分接近現有的村落，而有關的申請地點亦涉及先前獲批的另一宗申請，因此從寬考慮並批准該宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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十一月十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

52. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/655 為批給在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田第17約地段第1646號餘段(部分)、第1651號B分段餘段(部分)及第1652號餘段(部分)作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/655號)

53. 小組委員會備悉，旨在修訂規劃許可附帶條件(c)項和(d)項的文件替代頁(第9頁)已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請有效期為三年的臨時規劃

許可。雖然申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但批予這宗申請臨時規劃許可，並不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請的用途規模細小，與四周主要是村屋、燒烤場和空地的鄉郊環境並非不協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 所訂的準則，即自上次批給規劃許可後，申請地點和附近地區的規劃情況沒有重大改變；申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件；以及所要求的許可有效期與先前的許可有效期同樣是三年。規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾或回應相關政府部門的技術要求。先前作相同用途的申請和在同一「康樂」地帶內作臨時商店及服務行業用途的同類申請均獲小組委員會批准。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一八年十一月二十一日至二零二一年十一月二十日止，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，不得於晚上八時至早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月二十一日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年八月二十一日或之前)，落實消

防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

(e) 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)或(b)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

57. 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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/649 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔錦石新村 105 號毗連第 6 約地段第 2060 號的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/649B 號)

58. 秘書報告，申請地點位於大埔。副主席張孝威先生已就此議項申報利益，因為他在大埔墟擁有一個單位。由於張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

59. 小組委員會備悉，兩頁用以更正文件內一些編輯上的錯誤的替代頁(附錄 IV)已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署大埔民政事務專員表示，錦石新村村民及石鼓壟居民代表已向多個政府部門提出投訴，指申請人阻塞公共行人道、搭建非法構築物、懷疑違反食物業牌照及噪音污染等。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 21 份公眾意見書，其中 17 份主要由區內居民提交的公眾意見書表示反對這宗申請，餘下四份分別來自一名大埔區議員及個別人士的公眾意見書對這宗申請提出關注。主要的反對理由和意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但考慮到申請地點的面積及位置，在該處進行鄉村式發展並不可行，而且當局並沒有收到在申請地點興建小型屋宇／新界豁免管制屋宇的申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會對可用作鄉村式發展的土地造成負面影響。申請的用途規模細小，與周邊的土地用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A 的規定，因為有關用途不會對周邊地區的景觀、交通、排水、排污及消防安全造成嚴重的負面影響。申請用途不會對人流構成阻礙，因為在申請地點與花槽之間現有一條約闊 1.5 米的行人徑。經營戶外座位區須受現有環境保護／污染管制法例規管，而在過往三年，當局沒有收到環境方面的投訴。由同一名申請人提出作同一用途的先前申請獲當局批准，縱然該宗申請於 2018 年因申請人未能履行規劃許可附帶條件而遭撤銷。自上次批給規劃許可

後，該處的規劃情況沒有重大改變。建議批給較短的履行規劃許可期限，以密切監察申請人履行有關條件的進度。至於負面的區內人士意見和公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時三十分至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)，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；
- (c) 就上述(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

63. 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 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/658 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 20 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/658 及 659 號)

A/TP/659 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 24 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/658 及 659 號)

64. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇)申請的性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「綠化地帶」內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

65. 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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請有保留，因為擬議發展將須清除政府土地上和「綠化地帶」內的大量植物。申請地點／毗鄰地方亦發現有涉嫌違例砍伐樹木的情況。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，因為申請人沒有提供關於建築通道和日後通道的資料，故未能確定這些通道對周邊的景觀資源可能會造成的影響。批准這兩宗申請會鼓勵其他人在

區內進行同類的發展，因而對該區的景觀造成負面影響，導致景觀特色質素下降。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點所在的地區附近現時有污水收集網絡可供接駁，但沒有資料顯示是否已為這兩個申請地點預留套管。其他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七份表示反對申請編號 A/TP/658 的公眾意見書，分別由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士提交。另外亦收到六份表示反對申請編號 A/TP/659 的公眾意見書，分別由香港觀鳥會、創建香港和個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這兩宗申請有保留，但申請地點位於根據集體政府租契持有的屋地。租契訂有建屋權，情況特殊，故這兩宗申請可獲特別考慮。雖然渠務署總工程師／新界北表示申請書內沒有顯示已為這兩個申請地點預留套管，但環境保護署署長不反對這兩宗申請，表示利用化糞池及滲水系統收集、處理和排放污水，是可以接受的做法，惟系統的設計和建造須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定。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」，擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下坑的「鄉村範圍」內。申請地點涉及先前由相同申請人提出的申請(編號 A/TP/263 及 264)。鑑於情況特殊，租契訂明有關地段屬可建屋類別，小組委員會於二零零零年批准該兩宗先前申請。目前這兩宗申請的發展參數與先前的申請相同。地政總署正在處理有關的確立已失圖據地段和翻建申請，故目前這兩宗申請可獲特別考慮。申請地點附近和同一「綠化地帶」內的同類申請，與

目前這兩宗申請的情況有所不同，而且並不相關。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。

66. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年十一月十六日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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) 提交天然山坡災害研究報告，並落實報告所提出的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署土木工程處處長或城規會的要求。」

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、陳冠昌先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/54 擬在粉嶺北及古洞北第 51 約、第 83 約、第 95 約及第 96 約多個地段及毗連政府土地的粉嶺北及古洞北新發展區內劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(1)」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(乙類)」地帶放寬 8 幅土地的地積比率及／或建築物高度限制，以及擬把申請地點 K1 內兩幅顯示為「道路」的用地作發展住宅、商業、政府、機構或社區及街市用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/54 號)

69. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交，申請地點位於古洞北新發展區及粉嶺北新發展區的擬議公共房屋發展用地。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|---------------------------------|---|
| 李啟榮先生
(主席)
以規劃署署長的身分 | — 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)策劃小組委員會及建築小組委員會委員，亦為香港房屋協會(下稱「房協」)監事會當然委員； |
| 關偉昌先生
以民政事務總署
總工程師(工程)的身分 | — 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 李國祥醫生 | — 為房協委員； |
| 侯智恒博士 | — 與土木工程拓展署進行合約研究項目，目前與艾奕康公司有業務往來，而其任職的研究所目前與房委會有業務往來，以 |

及在古洞北擁有一個物業；

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 張國傑先生 | — 其公司目前與房委會及房協有業務往來； |
| 符展成先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，過往與房委會有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — 過往與房委會及房協有業務往來。 |

70. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於主席、關偉昌先生、李國祥醫生及侯智恒博士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。由於張國傑先生及廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。副主席張孝威先生此時代接手主持會議。

[關偉昌先生此時離席，而主席、李國祥醫生及侯智恒博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

71. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬古洞北及粉嶺北新發展區八幅用地的地積比率及／或建築物高度限制，並把古洞北新發展區 K1 用地內兩幅顯示為「道路」的土地作發展住宅、商業、政府、機構或社區及街市用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，天平東選區的北區區議員反對這宗申請，因為除非已實施改善措施，否則興建額外單位會對區內現有交

通、運輸和社區設施造成壓力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共接獲 1 399 份公眾意見書，其中有三份來自地產建設商會及個別人士的意見書表示支持這宗申請，有兩份由個別人士提交的意見書則表示對這宗申請沒有意見，另外有 10 份反對申請的意見書來自馬屎埔環境關注組、石湖新村(河北段)街坊會及個別人士，其餘 1 384 份由個別人士提交的意見書的內容並非直接關於這宗申請，而是反對新發展區的發展。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。K1 用地兩幅顯示為「道路」的土地不再需要作道路發展，將之納入發展的合理做法。現時的建議已善用已規劃的基礎設施，令新發展區的整體公私營房屋比例可由約 60 比 40 增至約 68 比 32，符合《二零一八年施政報告》的方針。這宗申請能夠配合政府增加房屋供應的整體政策，尤其是增加公營房屋的供應量。現時的建議可保留既定的地積比率和建築物高度輪廓。擬略為放寬地積比率及／或建築物高度的發展項目，其發展規模和高度與區內已規劃的發展項目互相協調，而略為放寬發展限制的建議不會有礙落實有關地帶的原有規劃意向，亦不會影響粉嶺北及古洞北新發展區的發展大綱、都市設計概念及建築物高度輪廓。申請人已進行多項技術評估，證明略為放寬發展限制的建議在交通、排污、排水、供水、環境、視覺、景觀和空氣流通方面技術可行。這宗申請有很大的規劃優點，可透過善用新發展區的土地資源額外提供 4 300 個單位供約 11 000 人居住，以應付社會的迫切需要。至於區內人士和公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估適用。擬增加地積比率的幅度不大，介乎 2% 至 20%，可透過第 16 條規劃申請處理。

基礎設施的承載能力和發展潛力

72. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 有否評估對公共交通的影響；
- (b) 有否考慮區內基礎設施的承載能力，特別是石湖墟污水處理廠的污水處理量能否進一步提升，以及可否提升／擴展區內其他排污基礎設施；
- (c) 有否顧及區內人口和住屋單位的預計增長；以及
- (d) 地積比率可否如地產建設商會所建議，透過進一步改善區內基礎設施而增至 6.5 倍。

73. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生作出以下的回應：

- (a) 古洞北及粉嶺北新發展區的主要住宅發展項目會建於鄰近擬議古洞站和粉嶺北新發展區擬建的兩個公共運輸交匯處，以鼓勵使用鐵路和公共交通系統；
- (b) 雖然污水處理量是限制新發展區整體發展潛力的一個因素，但這宗申請提出增加發展密度的建議時，已考慮到石湖墟污水處理廠分兩階段進行改善和擴展工程後得以提升的污水處理量，以及區內的其他排污設施的處理量；
- (c) 這宗申請已顧及已規劃和已承諾進行的發展項目及所帶來的額外人口，以及區內已規劃興建／提升的基礎設施；以及
- (d) 在區內基礎設施的限制下，現時的建議已善用已規劃的基礎設施和各用地的發展潛力。然而，若日後可進一步提升區內的基礎設施(尤其是污水處理設施)，則可進一步檢討有關的發展潛力。

土地事宜

74. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於有關用地的公營和私人土地比例維持在約 55 比 45，整體公私營房屋比例如何可由約 60 比 40 增至約 68 比 32；以及
- (b) 這宗申請擬增加的地積比率會否令收地成本上升。

75. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生作以下的回應：

- (a) 當局會收回有關用地所涵蓋的私人土地作公營房屋發展，這宗申請擬增加的地積比率會全用作公屋發展，可額外提供約 4 300 個公屋單位，令新發展區公共房屋的總單位數目增至約 49 000 個，而私人住宅單位總量則維持約 23 000 個。因此，公私營房屋比例會由 60 比 40 增至 68 比 32；以及
- (b) 考慮略為放寬發展限制的第 16 條申請不會影響收地成本。政府有既定的做法處理收地和賠償事宜。這宗規劃申請獲批准後，當局會向立法會提交有關收地和平整土地前期工程的撥款申請。

其他事宜

76. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 為何土木工程拓展署是這宗申請的申請人；
- (b) 為何不按地產建設商會的意見書所建議，根據《城市規劃條例》第 7 條藉分區計劃大綱圖修訂項目來修訂有關的發展參數；以及
- (c) 新發展區的發展項目何時動工和完工，以及基礎設施的施工時間表。

77. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生作以下的回應：

- (a) 土木工程拓展署是有關公共工程的代理部門，這宗申請的技術評估是由該署委託進行。另一宗擬略為放寬啟德發展區發展限制的第 16 條申請亦是由土木工程拓展署提交；
- (b) 擬增加地積比率和建築物高度的幅度不大，分別介乎 2% 至 20% 及 4% 至 14%，根據有關分區計劃大綱圖的規定可透過第 16 條規劃申請來處理。城規會先前亦曾處理類似的申請，有關申請擬略為放寬啟德發展區的發展限制，所增加的地積比率和建築物高度與這宗申請的幅度相若；以及
- (c) 粉嶺北及古洞北新發展區會分前期和餘下各期的階段進行發展，估計房屋單位會在二零二三年至二零三一年間陸續建成。當局暫定在二零一九年開始進行收地和前期地盤平整工程，唯須視乎撥款申請是否獲批准而定。相關的公路和排污基礎設施工程的施工期會配合新發展區的發展時間表。

商議部分

78. 鑑於土地供應短缺而無法滿足本港迫切的住屋需求，委員普遍不反對略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的建議，以提供額外的公營房屋單位。這宗申請已考慮到區內現有和已規劃的基礎設施能否應付擬增加發展密度所帶來的額外單位和人口。副主席表示，發展密度可否進一步增加須視乎基礎設施的容量而定。擬略為放寬新公共房屋發展的地積比率至最高六倍可以接受，亦可為現居於市區舊樓劏房的人士提供較好的居住環境；市區地方的地積比率可能會更高。

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。為配合有關用地較長的發展期，規劃許可有效期會較長，至二零二四年十一月十六日止。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。

80. 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、李國祥醫生及侯智恒博士此時返回席上。]

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/615 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 1775 號餘段、
第 1785 號餘段及第 1790 號餘段(部分)
闢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-KTN/615A 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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，只要申請人把申請地點大範圍的地方保留作耕種活動之用，而且不提出鋪築硬地面，便對這宗申請沒有很大意見。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三份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁護署署長對這宗申請並無很大的意見。批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。由於周邊地區饒具鄉郊特色，有植物苗圃、空地／荒地及一個休閒農莊，因此申請用途與周圍環境並非不相協調。關於漁護署署長關注的事項，申請人表示已移除先前的填土物料，待獲批規劃許可後便會在申請地點進行土地預備工程，包括翻鬆泥土，讓植物吸收更多水分，同時會於泥土預備工作完成後為泥土施肥。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門提出的關注事項及技術要求，並盡量減少可能對環境造成的滋擾。同一「農業」地帶內有涉及休閒農莊的同類申請獲小組委員會批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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(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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養設置在申請地點的排水設施；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (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。」

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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/633 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田江大路第109約地段第1243號B分段餘段(部分)及第1296號餘段關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/633號)

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十一月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。

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。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-KTN/634 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段、第 3313 號餘段(部分)及第 4202 號餘段(部分)關設臨時私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/634 號)

87. 秘書報告，這宗申請由駿豪管理服務有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他是觀瀾湖高爾夫球會會員，每星期都會使用申請地點。由於張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。

[張國傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員注意，修訂文件規劃許可附帶條件(a)及(k)項的替代頁(第 13 頁)已在開會前發給各委員。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) 擬關設的臨時私家車停車場，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。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展計劃。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不協調。申請地點先前曾就相同用途獲批給規劃許可，而且自上次獲批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，因此可從寬考慮這宗申請。小組委員會曾就涉及同一「綜合發展區」地帶的同類申請批給規劃許可。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要求或盡量減少可能造成的滋擾。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五(公眾假期除外)在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持採取現有的緩解措施，以盡量減少申請地點對附近居民可能造成的噪音及人工照明滋擾；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)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；
- (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；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

91. 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。

[張國傑先生此時返回席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/635 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號 B 分段第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)作臨時露天存放私家車及汽車零件用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/635 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放私家車及汽車零件用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點西鄰及附近一帶有易受影響的民居，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展建議，以及就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點位於第 3 類地區，而先前有相同的用途獲當局批給規劃許可；自從批給上一個規劃許可後，規劃情況未有重大改變，而先前規劃許可的所有規劃許可附帶條件已予履行，以及申請人已就目前這宗申請提交相關的技術建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年當局沒有收到環境方面的投訴，而且申請地點的通路毗連錦田公路，不會經過住宅構築物／民居。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理任何可能對環境造成的滋擾或回應其他政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及相同用途的先前申請及多宗在同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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，由二零一八年十一月二十一日至二零二一年十一月二十日止，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；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須把申請地點的南面界線從錦田公路後移 25 米；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車及汽車零件的堆疊高度，不得超過申請地點邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現時已豎設的圍欄；
- (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公共道路；
- (i) 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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月三十一日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；

- (m) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年一月二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月二十一日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年八月二十一日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(h)、(i)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(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。」

95. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/804 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約地段第 1319 號(部分)及第 1336 號 A 分段(部分)作臨時露天存放車輛及闢設客貨車和貨車改裝工場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/804 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，文件的一頁替代頁(第 6 頁)，就文件中的編輯錯誤作出更正，已於會前分發給各委員。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) 為批給作臨時露天存放車輛及闢設客貨車和貨車改裝工場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點的東南面有易受影響的住宅構築物，預計會對環境造成滋擾。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 12 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展建議，以及就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B，因為申請地點位於第 3 類地區，先前曾就同類申請用途獲當局批出規劃許可。此外，自從批出上一個規劃許可後，規劃情況未有重大改變，而先前的規劃許可的所有規劃許可附帶條件亦已獲遵行，以及申請人已就目前這宗申請提交相關的技術建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局沒有收到環境方面的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理任何可能對環境造成的滋擾或其他政府部門的技術要求。小組委員會已批准涉及申請地

點的先前申請，以及多宗在同一及毗連「住宅(丁類)」地帶的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，由二零一八年十二月十九日至二零二一年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已在申請地點落實的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年三月十九日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年一月三十日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年六月十九日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年九月十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 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)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。」

99. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/805 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1336 號 A 分段(部分)作闢設臨時貨倉
存放建築材料製品的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/805 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時貨倉存放建築材料製品的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展方案。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為同一用途先前曾獲批給規劃許可；自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變；先前批給的許可所施加的所有規劃許可附帶條件亦已履行。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處

理可能造成的環境滋擾問題及相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准在同一申請地點內作同一用途以及在同一「住宅(丁類)」地帶內的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，由二零一九年一月九日起至二零二二年一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(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，必須時刻維修保養在申請地點的現有排水設施；

- (h) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年四月九日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年七月九日或之前)，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，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十月九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；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(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。」

103. 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]

A/YL-SK/240 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗八鄉林錦公路第114約的政府土地闢設可循環再造物料的臨時倉庫連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/240號)

104. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。據申請人解釋，他現正擬備相關的技術報告，他需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

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
闢設臨時康體文娛場所(中華文化)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/265A號)

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十一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，以回應運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人分別於二零一八年十月四日、二零一八年十月九日和二零一八年十一月七日提交了進一步資料，回應政府部門的意見。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/267 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
小商新村第 115 約地段第 693 號餘段、
第 694 號餘段、第 698 號 B 分段、
第 1272 號餘段及第 1283 號和
毗連政府土地(包括前小商新村公立學校部分範圍)
闢設私立中學及住宿機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/267 號)

108. 秘書報告，莫特麥克唐納香港有限公司（下稱「莫特公司」）是擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與莫特公司有業務往來。

109. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料(包括相關的技術評估報告)，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。

111. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/373 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第98約地段第113號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車零件商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NTM/373號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月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。

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/374 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 2616 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(物業代理辦公室及
運輸辦公室)連附屬停車場及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/374 號)

簡介和提問部分

114. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(物業代理辦公室及運輸辦公室)連附屬停車場及貯物用途，為期三年；

[雷賢達先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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公眾意見，一份來自元朗區議員，表示反對這宗申請；另一份則來自個別人士，對這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可服務附近居民和當地社區。申請地點沒有即將落實的發展建議，而且就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠

規劃意向。申請用途並非與周邊用途不協調。當局建議施加相關規劃許可附帶條件，以緩解可能造成的環境影響或回應相關政府部門對技術的要求。關於負面的公眾意見指先前的規劃許可被撤銷一事，有關的規劃申請是由另一申請人提交的。至於其他公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車才可進入／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(即在二零一九年五月十六日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，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(即在二零一九年八月十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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(即在二零一九年八月十六日或之前)，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(即在二零一九年五月十六日或之前)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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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
- (l) 如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)、(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。」

117. 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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/532 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田下灣村第 99 約地段第 2 號(部分)、第 3 號(部分)及第 4 號(部分)闢設臨時單車生態導賞站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/532 號)

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十一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，以回應環境保護署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員葉子季先生、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、陳冠昌先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、區裕倫先生、陳栢熙先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

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-PS/573 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 139 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 145 號(部分)、第 146 號、第 147 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 151 號、第 152 號、第 155 號(部分)、第 159 號、第 160 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號(部分)、第 167 號、第 168 號(部分)、第 169 號、第 170 號、第 177 號、第 178 號(部分)及第 179 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉貯存日用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/573 號)

簡介和提問部分

120. 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) 闢設的臨時貨倉(貯存日用品)，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，因為申請地點附近及連接申請地點與蝦尾新村路的區內小徑沿路有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的

用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但申請地點沒有永久的發展建議。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理可能對環境造成的滋擾或回應其他相關政府部門在技術上的要求。申請地點先前有一宗作相同用途的申請及毗鄰「綜合發展區」地帶有數宗同類申請獲小組委員會批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

121. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應一名委員的提問時說，申請人表示貯存在申請地點的日用品包括衣物和玩具，以及不會存放危險品。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上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》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、拆卸或其他工場活動；

- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木和美化環境植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)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(即在二零一九年五月十六日或之前)，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(即在二零一九年八月十六日或之前)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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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]

A/YL-HTF/1092 擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山深灣路第 128 約地段第 384 號餘段關設臨時貨倉存放電子零件(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1092 號)

124. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

125. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/250 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗下攸田村第 116 約地段第 2078 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(美容院連附屬辦公室)(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/250 號)

簡介和提問部分

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(美容院連附屬辦公室)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份表示反對這宗申請的公眾意見，分別來自一名元朗區議員、下攸田村的村代表和個別人士。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，規劃署不反對這宗為期六年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供商店及服務行業，滿足該區這類需求。申請地點並無涉及正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊用途並非不相協調。預計不會對環境、交通、排水、消防安全和景觀造成不良影響。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的不良影響和滋擾或回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

127. 一些委員提出下列問題：

- (a) 為何建議批出為期六年的臨時規劃許可，而非按一般做法為臨時用途批給三年的許可；

- (b) 雖然申請地點目前並無涉及由地政總署處理的小型屋宇申請，但批准這宗申請會否對申請地點日後的小型屋宇發展產生影響；以及
- (c) 申請用途是否全部位於同一建築物之下。

128. 主席和高級城市規劃師／屯門及元朗西區裕倫先生作出以下回應：

- (a) 根據元朗分區計劃大綱圖這份新市鎮的分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或《註釋》的規定。由於「商店及服務行業」用途屬於元朗分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶內的第二欄用途，須就為期六年的申請用途提交規劃申請。這有別於鄉郊分區計劃大綱圖，即凡是鄉郊分區計劃大綱圖沒有列明的用途，該用途只可批給為期不超過三年的臨時規劃許可；
- (b) 留意到申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，以及這宗規劃申請是由申請地點的地段擁有人提交，申請人可向地政總署提出小型屋宇申請，而無須取得規劃許可；以及
- (c) 申請地點現建有一幢空置的兩層高構築物。據申請人表示，在取得規劃許可後，將會興建瓦坑金屬屋頂以覆蓋整個申請地點，包括現有構築物；而申請用途(即美容院連附屬辦公室)亦會設於同一建築物之下。

商議部分

129. 委員備悉，根據市區和新市鎮區的分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年者)，只要符合一切其他有關的法例、地契條款，以及任

何其他政府規定，便屬經常准許的用途。至於預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或《註釋》的規定。倘申請用途位於臨時建築物／構築物內，而且屬於為期超過五年的臨時用途，則須取得規劃許可。

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二四年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置在申請地點的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

131. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/104 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2949 號(部分)、第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)關設臨時貨倉存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/104 號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近和通道(流浮山)沿路的地方有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部份的實施時間表仍在制訂中，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對申請地點作為期三年的臨時用途不表反對。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請的用途與周邊用途亦非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴，並已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應可能對環境造成滋擾的關注，或處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准在申請地點作各類露天貯物用途的多宗先前申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 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清洗、修理和拆件；
- (e) 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；
- (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圍欄；
- (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(即在二零一九年二月十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，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(即在二零一九年八月十六日或之前)，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) 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；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(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。」

135. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/105 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1802 號 B 分段餘段(部分)、第 1807 號(部分)、第 1808 號餘段(部分)、第 1819 號(部分)、第 1825 號(部分)、第 1826 號、第 1827 號 A 分段、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1828 號(部分)、第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1837 號、第 1838 號、第 1839 號(部分)、第 1843 號(部分)及第 1844 號(部分)臨時存放建築物料及貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/105 號)

簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放建築物料及貨櫃，並闢設物流中心連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，由於落實發展這部分洪水橋新發展區的計劃仍在制訂中，而康樂及文化事務署署長及土木工程拓展署新界西拓展處處長對在申請地點進行為期三年的臨時用途沒有負面意見，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途亦非不協調。申請地點位於第 1 類地區內，申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響及滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准一宗在申請地點作相同用途的先前申請，以及在同一「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「住宅(甲類)4」地帶內的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應一名委員的提問時表示，申請編號 A/HSK/104 所涉的申請地點位處流浮山道附近，而這宗申請所涉的地點可從屏廈路前往。

商議部分

138. 一名委員對這宗申請沒有意見，但該名委員關注到現有棕地作業會否遷離洪水橋新發展區，以及有否在洪水橋發展區內預留用地供這些作業使用。

139. 主席回應說，為了處理新界棕地作業事宜，當局正進行可行性研究，以探討在多層大廈安置棕地作業的方案。洪水橋及廈村分區計劃大綱圖已為棕地作業預留土地，例如把土地劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」、「其他指定用途」註明「物流設施」及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶。洪水橋新發展區內的這些地帶未能安置所有棕地作業，須探討其他措施。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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(即在二零一九年八月十六日或之前)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) 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
- (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。」

141. 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 40 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/106

擬在劃為「其他指定用途」註明
「污水抽水站」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的
洪水橋亦園村青亦路第130約
地段第1768號餘段及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過5.5公噸
的輕型貨車)連附屬收費處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/106號)

142. 秘書報告，在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件發出後，申請人的代表於二零一八年十一月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人的代表的信件已於席上呈交委員參閱。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

143. 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]

A/YL-TT/444 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第117約地段第1384號(部分)、第1385號餘段、第1386號、第1387號A分段及第1387號B分段和毗連政府土地關設臨時動物寄養所及犬隻繁育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/444號)

144. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十一月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

145. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/445 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第116約地段第4891號餘段(部分)、第4892號餘段(部分)、第4893號(部分)及第4894號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(室內設計及裝飾工程公司)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/445號)

146. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月三十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人首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 43

第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/YL-TT/446 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗塘頭埔村第116約地段第3564號A分段餘段(部分)及第3564號A分段第5小分段餘段(部分)經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/446號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，一份來自一名區議員，他對這宗申請沒有意見；另一份來自一名個別人士，他對這宗申請表示關注。主要的關注載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。擬議的戶外座位區是毗鄰申請地點設於現有新界豁免管制屋宇地下一層一間的擬議餐廳的延伸部分，而申請地點亦不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請用途位於毗連大樹下東路的塘頭埔村的邊緣，不大可能會對附近居民造成不便。鑑於申請用途的規模，不大可能會對周邊地區的環境衛生、交通、排水、消防安全、排污及環境造成重大的負面影響。當局在過去三年並未收到環境方面的投訴。至於提出關注的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十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，不得在申請地點泊車；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行填土／挖土；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (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)、或(f)項的任何一項，現時批

給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (j) 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)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。」

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 44

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/903A 號)

152. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十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，以回應運輸署的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料回應運輸署的意見。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/913 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1819 號(部分)及第 2008 號 H 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/913A 號)

簡介和提問部分

154. 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) 闢設臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的南面和東南面有易受影響的住宅構築物，預期所申請的用途會帶來涉及重型車輛的交通，並造成環境滋擾。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兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的屬臨時性質的規劃許可申請。申請用途並不牴觸「工業(丁類)」地帶，與「工業(丁類)」地帶四周的土地用途並非不相協調。儘管申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「其他指定用途」註明「貯物用途 1」地帶及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請的用途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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理對可能造成環境滋擾的關注，或其他相關政府部門所提出的技術問題。先前曾有作同類用途的申請獲批給許可，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。兩宗先前獲批給規劃許可的申請被撤銷的原因，是申請人未能履行規劃許可附帶條件；這宗申請是由另一名申請人提交，而申請人已提交了相關的技術建議。不過，目前這宗申請所涉的地盤狀況和擬議布局，與先前被撤銷規劃許可的情況相若，而在提交這宗申請之前，申請地點未經清理。這宗申請或可從寬考慮，但建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 委員備悉先前獲批給的規劃許可被撤銷的原因，是申請人未能履行規劃許可附帶條件，而「物流中心」被視為「貨物裝卸及貨運設施(只作貨櫃裝卸站、物流中心)用途，屬「工業(丁類)」地帶的第二欄用途。

157. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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，唐人新村路必須塗上「慢駛」的道路標記；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，應安排一個人負責在申請地點通道監察車輛駛離申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除《道路交通條例》所界定的中型/重型貨車外，不得有其他車輛停泊／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邊界圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年五月十六日或之前)，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；
- (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)、(h)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；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)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。」

158. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/924 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1319 號、第 1320 號 A 分段、第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段、第 1321 號 B 分段、第 1322 號(部分)及第 1323 號(部分)經營臨時植物苗圃和商店及服務行業(植物零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/924 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時植物苗圃和商店及服務行業(植物零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，但申請人必須遵行其申請書所作的承諾，包括把擬議的樹木後移，使之不會對申請地點西南面的受保護竹林有直接影響，以及只安排在鷺鳥繁殖的季節(即三月至八月，首尾兩個月包括在內)以外的時間進行所有地盤平整及建造工程(包括在申請地點內豎設圍欄／圍板、進行填土／挖土工程、裝設排水設施及搭建構築物，以及沿申請地點邊界栽種新樹)。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公眾意見書，一份由周邊地段的擁有人提交，表示反對這宗申請，另一份由一名個別人士提交，對這宗申請提出關注。主要的反對理由和關注載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的規劃許可申請。雖然申請用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關「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亦非不相協調。雖然緊鄰申請地點的地方有有個活躍的鷺鳥林，但申請人已建議採取一些措施，包括限制申請用途的作業時間、保存現有的竹林、把擬種植在竹林附近的樹木後移，以及安排在鷺鳥繁殖季節以外的時間進行地盤平整及建造工程。漁護署署長對這宗申請及上述措施沒有負面意見。預計不會對周邊地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾或處理相關政府部門所關注的技術問題。先前有兩宗涉及申請地點的申請(一宗擬作臨時水耕種植場，另一宗與這宗申請的用途相同)以及在

同一「住宅(丙類)」地帶內作各種商店及服務用途的同類申請獲小組委員會批准，故批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。先前由同一名申請人提交並獲批給的規劃許可因該申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。雖然如此，申請人已就這宗申請提交相關的技術建議。這宗申請或可從寬考慮，但建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關條件的進度。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

160. 一名委員提出下列問題：

- (a) 從文件的圖 A-2 得悉申請地點附近有個鷺鳥林，漁護署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)有否就兩者為鄰所產生的問題提出意見；以及
- (b) 《元朗南房屋用地規劃及工程研究—勘查研究》的環境影響評估報告已獲環境諮詢委員會接納，報告內有否關於鷺鳥林緩解措施與申請用途兩者的鄰接問題。

161. 屯門及元朗西高級城市規劃師李佳足女士作出以下的回應：

- (a) 鷺鳥林緊鄰申請地點的西南面。漁護署署長及環保署署長對這宗申請並無負面意見。申請人亦建議了一些緩解措施，包括限制申請用途的作業時間；保存現有的竹林；把擬種植在竹林附近的樹木後移；以及安排不在鷺鳥繁殖季節以外的時間進行地盤平整及建造工程。若這宗申請獲得批准，建議加入相關的規劃許可附帶條件；以及
- (b) 已就這宗申請諮詢環保署署長，該署長沒有就有關環境影響評估報告提出意見。

商議部分

162. 委員備悉申請地點西南鄰有一個鷺鳥林，當局曾對先前獲批准作相同用途的申請施加兩項特定規劃許可附帶條件，即(i)保存申請地點西南角的現有竹林；以及(ii)在三月至八月(首尾兩個月包括在內)鷺鳥繁殖季節內的任何時間，不得在申請地點進行地盤平整及建造工程，以保護附近的鷺鳥林。上次批給的規劃許可因有關申請人未有履行上述規劃許可附帶條件(ii)而被撤銷。委員備悉就這宗申請同樣建議施加這兩項規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合漁護署署長的要求。

163. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 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工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保護申請地點西南角的現有竹林，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 在三月至八月(首尾兩個月包括在內)鷺鳥繁殖季節內的任何時間，不得在申請地點進行地盤平整及建造工程(包括在申請地點內豎設圍欄／圍板、進行填土／挖土工程、裝設排水設施及搭建構築物，以及沿申請地點邊界栽種新樹)，以保護附近的鷺鳥林，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)，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六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，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已裝設的排水設施；
- (k) 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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，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六個月內(即在二零一九年五月十六日或之前)，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)、(f)、(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)、(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。」

164. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/925 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2722 號餘段、第 2724 號(部分)、第 2727 號(部分)、第 2728 號、第 2729 號、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號、第 2733 號、第 2734 號餘段(部分)、第 2735 號(部分)、第 2736 號餘段(部分)、第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)，以及第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號、第 1686 號、第 1687 號、第 1688 號、第 1689 號、第 1690 號、第 1691 號(部分)、第 1692 號及第 1693 號臨時露天存放建築材料及回收物料、建築機械和舊電器／電子產品連進行附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/925 號)

簡介和提問部分

165. 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) 臨時露天存放建築材料及回收物料、建築機械和舊電器／電子產品連進行附屬包裝工序，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，因為附近有易受影響的住宅用途，以及有關發展會帶來涉及重型車輛的交通，預計會造成環境滋擾。土木工程拓展署西拓展處處長表示，申請地點的大部分範圍位於元朗南發展第 1 階段工程的界線內，為配合二零二八年第一季或之前遷入首批人口的目標，當局計劃在二零二一年第三季在申請地點開展清理地盤工作，因此該署反對這宗申請，除非批給申請用途的期限只至二零二一年九月為止。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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的規劃許可。申請用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，即一般擬作露天貯物用途。申請地點坐落在元朗南發展的建議發展大綱圖上劃為「公共房屋一租住公屋(包括商業用途)」、「鄰舍休憩用地」和一處顯示為「道路」的地方的範圍內，而規劃署總工程師／跨界基建發展對這宗申請不表反對。考慮到元朗南發展計劃，若申請用途的期限只批至二零二一年九月止，則土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。元朗地政專員亦表示，不論規劃許可的有效期為何，收地計劃會緊接項目計劃而進行。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙該區的長遠發展；申請人將獲告知，在規劃許可有效期內政府可能會隨時收回土地。申請用途與四周包括同類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，因為申請地點坐落在第 1 類地區內。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，以處理可能造成環境滋擾的關注或其他政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地

點的先前申請及在附近的多宗同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 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，至二零二一年十一月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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拆件、修理、清洗或其他工場活動(附屬包裝活動除外)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混泥土地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (e) 如申請人所建議，不得在申請地點的露天地方進行易引起飄塵的工作，包括切割、研磨和打磨；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點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(即在二零一九年五月十六日或之前)，在申請地點豎設界線圍欄，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三個月內(即在二零一九年二月十六日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年十二月二十八日或之前)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(即在二零一九年五月十六日或之前)，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(即在二零一九年八月十六日或之前)，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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(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。」

168. 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。

[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、陳栢熙先生和李佳足女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 48

其他事項

169. 餘無別事，會議於下午五時結束。