

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一八年十二月二十一日下午二時三十分舉行的 第 617 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

陳福祥博士

袁家達先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

郭烈東先生

梁家永先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
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
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

雷賢達先生

簡兆麟先生

伍穎梅女士

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
吳佩珊女士

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十二月七日第 616 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」)二零一八年十二月七日第 616 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TKO/5 申請修訂《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/26》，把位於西貢坑口道第 224 約地段第 310 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)1」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(丙類)2」地帶及「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TKO/5 號)

3. 小組委員會備悉，用以更正文件第 3.2 段內編輯上的錯誤的一頁替代頁(文件第 2 頁)已在席上呈交，供委員參閱。
4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

5. 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。

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TSW/1 申請修訂《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/14》，把位於天水圍規劃區第 108A 區政府土地(天葵路 27 號)的申請地點由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TSW/1 號)

6. 秘書報告，申請人已撤回申請。

西貢及離島區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/49 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣柏濤灣第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇並進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/49A 號)

7. 秘書報告，申請地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

8. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及雷賢達先生因事未能出席會議。

9. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一八年十二月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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政府部門的意見。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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，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、大埔及北區陳卓玲女士及馮天賢先生和
城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/657 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第 15 約地段第 671 號 B 分段和毗連政府土地
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-TK/657 號)

11. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個單位。小組委員會備悉，張孝威先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，亦有農地通路和水源等農業基礎設施。申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。漁護署署長不支持這宗申請，運輸署署長則對這宗申請有保留。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% 在山寮的「鄉村範圍」內，而且這項位於集水區的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後 278 幢小型屋宇的需求，但有關土地可應付 28 宗尚未處理的小型屋宇申請。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。儘管如此，申請地點東鄰和北面有多宗規劃申請和小型屋宇批建申請獲得批准，在「鄉村範圍」內形成新的小型屋宇羣。同一「農業」地帶內有多宗同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。申請地點涉及先前一宗獲批准的小型屋宇發展申請（申請編號 A/NE-TK/483），因此這宗申請或可獲從寬考慮。在法定公眾查閱期內，城市規劃委員會沒有收到有關這宗申請的公眾意見。

[侯智恒博士此時到席。]

13. 一名委員提出以下問題：

- (a) 先前的申請與現在這宗申請，是否由不同申請人提交；
- (b) 小組委員會是否考慮到「鄉村式發展」地帶內用以興建小型屋宇的土地不足而批准先前的申請；以及
- (c) 現時有足夠土地興建小型屋宇，為何要從寬考慮這宗申請。

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士作出以下回應：

- (a) 先前獲批准的申請與現在這宗申請，由不同申請人提交；
- (b) 先前的申請(編號 A/NE-TK/483)於二零一四年獲得批准，之後城市規劃委員會採取更審慎的態度審批小型屋宇申請，而當時該「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付小型屋宇的需求；以及
- (c) 這宗申請獲從寬考慮，因為申請地點大部分地方涉及先前一宗獲批准的申請，而且在同一「農業」地帶內，申請地點東鄰和北面有多宗規劃申請和小型屋宇批建申請獲批准，在「鄉村範圍」內逐漸形成新的小型屋宇羣。

15. 這名委員備悉現在這宗申請與先前的申請並非由同一名申請人提交，故進一步詢問為何要從寬考慮現在這宗申請。陳卓玲女士補充說，規劃署建議批准這宗申請，主要是考慮到申請地點附近有多宗規劃申請和小型屋宇批建申請獲批准，在該區逐漸形成新的小型屋宇羣。

[陳永堅先生此時到席。]

商議部分

16. 一名委員提述一宗根據《城市規劃條例》第 17 條提出的覆核規劃申請(編號 A/NE-KLH/543)，關注規劃署所作的規劃評估對於應否從寬考慮申請所依據的準則是否一致。該宗覆核申請在城市規劃委員會第 1190 次會議被駁回，因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，儘管漁護署署長不反對該宗申請，而且申請地點涉及先前一宗獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/275)。該名委員注意到漁護署署長不支持現在這宗申請，並詢問界定小型屋宇羣的準則，以及這是否批准現在這宗申請的有力理據。

[郭烈東先生此時到席。]

17. 主席請委員注意，根據文件的圖 A-2，有大量獲得批准的規劃申請和小型屋宇批建申請已展開發展，這與申請編號 A/NE-KLH/543 的情況並不相同。秘書進一步補充，編號 A/NE-KLH/275 的申請是在修訂「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」前獲得批准的。經修訂的臨時準則規定，位於集水區的擬議發展必須可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統。她進一步解釋說，如文件的圖 2b 所顯示，申請編號 A/NE-KLH/543 所涉的地點位於小型屋宇羣的邊緣，而現在這宗申請則位於該「農業」地帶內一個新近形成的小型屋宇羣的中央。一名委員認為規劃署就現在這宗申請所作的評估與就其他同類申請所作的評估一致，並同意可批准現在這宗申請。

18. 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十二月二十一日止。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) 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) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交水資源污染風險及影響評估，而有關評估必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護和緩解措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/120 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「郊野公園」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展」地帶和顯示為「道路」的地方的十四鄉西沙大埔市地段第 157 號及第 165 約、第 207 約及第 218 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅和商業發展，包括政府、機構或社區設施，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/120A 號)

20. 秘書報告，這宗申請由光時投資有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及巴馬丹拿建築及工程師有限公司(下稱「巴馬丹拿公司」)為擔任申請人顧問的其中五家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 為梁黃顧公司的股東和董事，目前與新鴻基公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 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； |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與新鴻基公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 侯智恒博士 | — 目前與艾奕康公司有業務往來； |

- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 胡潔貞女士 — 其配偶為巴馬丹拿公司的集團董事。

21. 小組委員會備悉申請人曾要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生、伍穎梅女士和余偉業先生因事未能出席會議。由於張國傑先生、侯智恒博士和廖凌康先生並無參與這宗申請，而秘書胡潔貞女士涉及的利益輕微，小組委員會同意他們可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人曾就技術評估提交澄清資料，以及就政府部門和公眾意見提交回應。

23. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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，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/ST/961 擬在劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的沙田沙田馬場看台停車場 2 樓平台區
闢設康體文娛場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/961A 號)

24. 秘書報告，這宗申請由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)提交，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 李國祥醫生 — 為賽馬會遴選的會員；
 - 袁家達先生 — 為賽馬會全費會員，以及為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾接受賽馬會的資助；
 - 符展成先生 — 為賽馬會普通會員，以及目前與領賢公司和弘達公司有業務往來；
 - 雷賢達先生
 - 簡兆麟先生
 - 張國傑先生
 - 廖凌康先生
 - 伍穎梅女士
 - 侯智恒博士 — 正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助；以及
- 為賽馬會普通會員；

郭烈東先生 — 他的一些項目由賽馬會慈善信託基金贊助。

25. 由於李國祥醫生涉及直接利益，小組委員會同意應請他在討論此議項時暫時離席。

26. 小組委員會備悉，符展成先生、雷賢達先生、簡兆麟先生及伍穎梅女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會的「辦事程序與方法」，倘若委員只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成利益衝突。按照這「辦事程序與方法」，委員如只屬賽馬會普通會員，並沒有參與這宗申請，則可留在席上。小組委員會同意，張國傑先生和廖凌康先生可留在席上。由於袁家達先生、侯智恒博士和郭烈東先生所涉利益屬間接性質，小組委員會亦同意他們可留在席上。

[李國祥醫生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

27. 城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(f) 申請的背景；

(g) 擬關設的康體文娛場所；

(h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅構築物，所申請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；

(i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 61 份公眾意見，其中兩份分別由公民黨及一名個別人士提交，表示支持這宗申請，餘下 59 份意見書則分別由駿景園和銀禧花園的居民及個別人士

提交，對這宗申請表示反對或關注，主要理由載於文件第 9 段；以及

- (j) 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。擬議用途大致符合「其他指定用途」註明「馬場」地帶的規劃意向，有關建議大致上受到沙田區議會轄下的發展及房屋委員會歡迎和支持。擬議用途能更善用空間，在非賽馬日提供不同的體育活動，藉以向公眾宣揚運動的重要性。擬議設施的規模不會對來往沙田馬場的公共運輸設施的承載量造成影響。擬議用途會依靠天然通風，不會設中央空調系統。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。

28. 一些委員提出與擬議用途運作相關的問題，例如更衣室的供應情況及擬議設施是否只供區內社區組織、福利團體、註冊學校及體育會使用。城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生回應稱，賽馬會會容許日後擬議康體設施的使用者使用設於現有沙田馬場大樓內的洗手間和更衣室設施。目前擬議用途的服務對象為發展建議所列明的人士。至於擬議設施會否於日後開放給公眾使用，則須視乎申請人的決定。

商議部分

29. 一名委員察悉指引性質的條款提醒申請人，如申請獲批准，便應諮詢及聯絡區內居民。委員備悉，一些在法定公眾查閱期內收到的公眾意見關注到這宗申請缺乏地區諮詢，而且可能造成交通、空氣質素和噪音方面的影響，因此委員普遍同意應建議申請人諮詢及聯絡區內居民，以解釋有關建議的細節。

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。有關的規劃許可有效期至二零二二年十二月三十一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在展開擬議用途前，提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在展開擬議用途前沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)，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。

[李國祥醫生此時返回席上。]

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/965 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
山尾街 19 至 25 號宇宙工業中心地下 D2 舖
經營商店及服務行業(電子及電腦產品零售與
維修商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/965 號)

簡介和提問部分

32. 城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(電子及電腦產品零售與維修商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，規劃署認為該臨時用途可予容忍五年。這宗申請擬發展的用途規模細小，與周邊的發展並非不相協調。有關的工業樓宇地面一層其他單位都有作各種混合「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。申請的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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以回應其他政府部門提出的關注事項及技術要求，以及盡量減少可能對環境造成的滋擾。小組委員會曾批准先前一宗在申請地點作相同用途的申請（編號 A/ST/861），申請人已履行所有規劃許可附帶條件。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。在法定公眾查閱期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定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，有效期為五年，至二零二三年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計六個月內（即在二零一九年六月二十一日或之前），提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

35. 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 10 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/679 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 8 小分段及第 1850 號 J 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/679 至 681 號)

A/NE-LYT/680 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 9 小分段及第 1852 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-LYT/679 至 681 號)

A/NE-LYT/681 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1846 號 A 分段第 10 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-LYT/679 至 681 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬分別在三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 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，亦有農地通路和水源等農業基礎設施，而且申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這三宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但認為這三宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，除非以其他理由拒絕，否則可予容忍。北區民政事務專員表示，原居民代表支持這三宗申請，因為申請人有迫切需要。粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村居民代表對這三宗申請沒有意見，而居民代表表示，申請人應設置妥善的排水設施，避免對毗鄰地方的排水造負面影響。其他相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份就編號 A/NE-LYT/679 和 681 申請而提交的公眾意見書，一份就編號 A/NE-LYT/680 申請而提交的公眾意見書。當中有一名個別人士反對所有申請，餘下兩名個別人士則對編號 A/NE-LYT/679 和 681 的申請表示沒有意見。上水區鄉事委員會主席表示對編號 A/NE-LYT/679 和 681 的申請沒有意見。主要的理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這三宗申請，但擬議發展與周邊的鄉郊格局並非不相協調。預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，三幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50%在簡頭村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和日後對小型屋宇的需求。雖然城規會近年在審批小型屋宇申請時取態更為審慎，但鑑於三個申請地點都曾涉及先前一宗興建八幢小型屋宇並獲小組委員會批准的規劃申請(編

號 A/NE-LYT/410)，而現在這三宗申請的申請人同為先前該宗申請的申請人，加上根據地政總署北區地政專員提供的資料，這三個申請地點的小型屋宇批地申請已於二零一七年一月原則上獲得批准，但還未完成簽立的文件，因此，或可從寬考慮這三宗申請。至於區內人士的觀點和負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

37. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

38. 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，批准這三宗申請。三宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年十二月三十一日止；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。這三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；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。」

39. 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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/605 為批給在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2195 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場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-TKL/605 號)

簡介和提問部分

40. 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) 為批給作臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場的規劃許可續期；
- (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。粉嶺區鄉事委員會主席和當區的北區區議員均對這宗申請沒有意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分地方位於第 1 類地區，在這類地區內的申請通常會獲從優考慮。申請地點有部分位於顯示為「道路」的地方，土木工程拓展署表示現時沒有道路 1 的發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨

時規劃許可，不會妨礙落實道路 1 的發展計劃及該區日後的發展。有關發展與周圍的土地用途並非不相協調。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，即自上次批給規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，以及申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。在法定公眾查閱期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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，由二零一九年一月十二日至二零二二年一月十一日止，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八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車用於申請地點的作業；
- (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及已鋪築的地面；
- (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和園景植物；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十月十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已建的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年二月二十三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年七月十二日或之前)提交有關滅火水源和消防裝置的建議，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(即在二零一九年十月十二日或之前)落實有關滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)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。」

43. 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 14
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/14 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北
第78約地段第777號(部分)及第969號(部分)
填塘以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKLN/14號)

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及馮天賢先生和城市規劃師／沙田、大埔及北區繆志汶先生出席會議，解答委員的提問。陳女士、馮先生及繆先生於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺第51約多個地段興建屋宇及闢設社會福利設施(安老院)，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/FSS/270B號)

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月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。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政部門就交通、環境和排污影響方面所提出的意見。

47. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/51

在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的古洞北第95約地段第736號餘段(部分)、第738號餘段(部分)及第739號餘段和毗連政府土地闢設臨時倉庫及汽車修理工場連附屬辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/KTN/51A號)

48. 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，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意侯智恒博士可留在席上，因其物業並非直接望向申請地點。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十一月二十二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。這是申請人第二次要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。

50. 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三個月時間，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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/56 在劃為「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的上水河上鄉第95約地段第91號(部分)及第94號A分段餘段(部分)關設臨時貨櫃車停車場(包括輕重型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/KTN/56號)

50. 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，因為他在古洞北擁有一個物業。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意侯智恒博士可留在席上，因其物業並非直接望向申請地點。

51. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/459 在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭第 100 約地段第 839 號餘段關設附設於已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池及私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/459 號)

簡介和提問部分

53. 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) 關設附設於已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池及私人花園；
- (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。當區的北區區議員，以及坑頭的原居民代表和居民代表都對這宗申請沒有意見。上水區鄉事委員會主席反對這宗申請，主要理由是上水區鄉事委員會對所申請發展的詳情並不知悉及希望申請人諮詢上水區鄉事委員會；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該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，但自二零一一年起有涉及申請地點作泳池用途所申請兩次獲批給為期三年的臨時規劃許可。漁農自然護理署署長

對這宗申請沒有強烈意見，因為申請地點被佔用作相同的申請用途，以及復耕潛力低。所申請的發展發展與四周的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對上一宗獲批申請(編號 A/NE-KTS/363)的所有附帶條件已獲履行。批准現在這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。有區內人士經北區民政事務專員轉達了一份反對意見書，主要理由是申請人應諮詢上水區鄉事委員會。在這方面，當局已就這宗申請進行了公眾諮詢的法定及行政程序。城市規劃委員會收到一份公眾意見書，當中表示沒有意見。

54. 一名委員要求就有關泳池的界線作出澄清。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，東面的泳池附屬於另一幢已准許屋宇，亦涉及另一宗有待小組委員會考慮的申請。另一名委員詢問，倘申請用途獲得批准，會否與政府對善用土地資源興建房屋的政策背道而馳。主席回應說，這宗申請涉及的是在私人土地上附設於已准許屋宇的私人泳池，而每宗申請應按個別情況作出考慮。

商議部分

55. 秘書在回應一名委員的提問時解釋說，有關地點涉及「農業」地帶內的私人土地，申請的用途並非第二欄用途，小組委員會只能批給為期三年臨時性質的許可。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為管理和維修保養現有的排水設施，如發現有不足／欠妥的情況，必須作出補救；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物，使之保持健康狀況良好；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年九月三十一日或之前)，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；
- (f) 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)及(b)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；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在有關的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。」

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/NE-KTS/460 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
古洞南坑頭路 106 號第 94 約
地段第 344B 號第 2 分段餘段及
第 344B 號第 3 分段餘段(部分)和
毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/460 號)

58. 秘書報告，這宗申請由藝龍企業有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問之一。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

59. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

60. 小組委員會備悉，一頁用以更正文件內編輯上的錯誤的替代頁(文件第 1 頁)已在會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

61. 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) 擬建的屋宇；

- (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，城市規劃委員會收到三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，其餘兩份意見書則分別對這宗申請提出關注及反對。主要的理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬建的兩層高屋宇亦與四周環境協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門的關注或技術要求。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。

62. 一名委員詢問加入規劃許可附帶條件(e)項要求提交噪音影響評估的理由。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，由於申請地點緊連坑頭路，申請人提交了交通噪音影響評估。鑑於附近的「綜合發展區」地帶和「住宅(丁類)」地帶亦有工業、露天貯物及工場用途，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為必須提交噪音影響評估。主席補充說，環保署署長所要求的噪音影響評估，旨在評估所申請的用途可能會承受的工業噪音影響。

商議部分

63. 一名委員要求澄清這宗申請所涉的換地事宜。根據申請人所提交的補充規劃說明書的圖 2.3，委員留意到申請地點侵進了其東鄰的政府土地，而申請地點南面有一小部分土地涉及另一私人地段。倘批給規劃許可，有關地段的擁有人須向地政總署申請換地，以便把毗鄰的政府土地納入申請地點的界線範圍。

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二二年十二月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (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；
- (c) 提交並落實污水渠接駁建議，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；
- (d) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交噪音影響評估，並落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

65. 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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/636 擬在劃為「農業」地帶的元朗
逢吉鄉第 107 約地段第 973 號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/636 號)

簡介和提問部分

66. 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，一頁替代頁(文件正文第 5 頁)已於會前分發給各委員，就第 9.12 段的編輯錯誤作出更正。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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份反對這宗申請的公眾意見書，一份由香港觀鳥會提交，兩份則由個別人士提交。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。擬議用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長從農業角度對這宗申請沒有強烈的反對意見。擬議臨時休閒農場與饒具鄉郊特色的周邊土地用途並非不相協調。擬議發展不大可能對交通、景觀、環境或排水造成嚴重的負面影響，而經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門的關注或技術要求，以及盡量減少任何可能對環境造成的滋擾。在同一「農業」地帶內有 14 宗作休閒農場用途(三宗連露營車度假營)的同類申請，該等申請已獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。批准這宗申請，與小組委員會先前就同類申請所作的決定大致上一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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，至二零二一年十二月二十一日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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(即在二零一九年九月二十一日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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；

- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

69. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/806

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第109約地段第350號和毗連政府土地經營臨時食肆(美食廣場)及開設學校(幼兒園及幼稚園)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/806號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/807 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦上路第106約地段第1652號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/807號)

72. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月十三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。這是申請人首次要求把申請延期。

73. 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]

A/YL-PH/794 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦第111約地段第208號(部分)、第209號D分段、第209號E分段、第209號F分段、第209號G分段(部分)、第209號餘段(部分)及第215號B分段第2小分段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/794號)

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月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，以回應政府部門的意見。這是申請人第一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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/795 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號及第 3040 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/795 號)

簡介和提問部分

76. 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，文件的替代頁(文件繪圖 A-1)已在會上呈閱，以供委員參考。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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)；
- (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由個別人士提交的公眾意見書，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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。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永久發展建議。就這宗申請批給為期三年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。申請用途與周邊地區的特色亦非不相協調。經諮詢的相關政府部門沒有提出負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門的關注或技術要求，以及盡量減少任何可能對環境造成的滋擾。申請地點涉及六宗先前的申請，其中五宗申請

涉及闢設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心，而上一宗申請則涉及相同用途。雖然由同一申請人提交的上一宗申請(編號 A/YL-PH/753)因申請人未有履行關於提交和落實滅火及消防裝置，以及落實保護樹木建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就現時這宗申請提交排水和消防裝置的建議。有鑑於此，建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於區內人士對消防安全的負面意見，消防處處長對這宗申請沒有負面意見，上述規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，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 VI 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-PH/796

擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第111約地段第872號、第873號、第875號、第876號、第877號、第878號、第880號、第881號、第882號、第883號、第884號、第885號、第886號、第887號、第888號、第889號、第890號、第891號(部分)、第892號(部分)、第893號(部分)、第3049號及第3050號和毗連政府土地經營臨時批發行業(五金製品)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/796號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十三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。這是申請人首次要求把申請延期。

81. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/797 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 861 號 A 分段(部分)、第 861 號 C 分段(部分)及第 862 號(部分)經營臨時商店及服務行業(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/YL-PH/797 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車零件)；
- (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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議發展不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但擬議發展屬臨時性質，不會妨礙落實長遠規劃意向。擬議發展與饒富鄉郊特色並夾雜露天貯物／貯物場、工場、貨櫃車拖架／拖頭停放場及空置土地／荒地的周邊地區並非不相協調。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理政府部門的關注或技術要求及減少可能造成的環境滋擾。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十二月二十一日止，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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，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；

- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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)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
- (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)、(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。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/241 擬在劃為「農業」地帶的元朗
石崗第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/241A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及公眾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，規劃署不反對這宗要求批給為期三年的臨時規劃許可的申請。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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。擬闢設的休閒農場與四周具鄉郊特色的環境並非不協調，擬議用途應不會對環境、交通、景觀或排水方面造成重大的不良影響，而經諮詢的相關部門對這宗申請並無負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門的關注或技術要求，以及盡量減少任何可能對環境造成的滋擾。小組委員會曾批准一宗在同一「農業」地帶內作休閒農場用途的同類申請，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

87. 一名委員要求澄清關於有負面的公眾意見指這宗申請會鼓勵「先破壞，後建設」的做法。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應稱，申請地點涉及有關貯物用途的規劃執管行動(編號 E/YL-SK/195)。當局已於二零一七年七月十一日向相關負責人發出強制執行通知書。該地點的違例發展中止後，當局於二零一八年四月十九日發出完成規定事項通知書，並於二零一八年四月二十六日發出恢復原狀通知書，要求通知書收件人移除申請地點的填充物料，並在該處種草。當局分別於恢復原狀通知書限期屆滿時及最近進行實地視察，發現申請地點未有履行恢復原狀通知書的要求。規劃事務監督會

繼續監察有關把申請地點恢復原狀的進度，從而決定是否採取進一步執管／檢控行動。

商議部分

88. 一名委員關注到申請地點面積細小。主席表示評估主要着重從土地用途的規劃角度而言，申請用途是否可予接受，至於業務運作上是否可行，則須由申請人自行考慮。另一委員指出，一些環保團體關注到最近有太多休閒農場的申請獲得批准，並詢問小組委員會應否就休閒農場申請的獲准數目是否合適進行評估。主席回應說，涉及休閒農場用途的申請數目持續上升，這可能反映出申請人為更善用土地而嘗試發掘其土地的其他可行用途。當局難以評定休閒農場用途申請的合適數目，申請的數量或可反映市場需求。

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，為期三年，至二零二一年十二月三十一日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年九月三十一日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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(即在二零一九年九月二十一日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

90. 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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第101約地段第76號G分段(部分)及76號H分段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及旅遊巴士)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/276號)

91. 秘書報告，申請地點位於米埔，而梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意梁家永先生可留在席上，因為他的物業並非直接望向申請地點。

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二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，以回應公眾的意見和就周邊地區進行調查。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

93. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/376 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第98約地段第22號(部分)、第23號B分段、第24號B分段(部分)、第25號C分段(部分)及第40號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施和貨倉(危險品倉庫除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/376號)

94. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一八年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/377 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾第104約地段第2572號餘段、第2573號及第2578號和毗連政府土地興建屋宇，並把建築物高度限制由6米略為放寬至7.65米(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/377號)

96. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一八年十二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。

97. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/533 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 774 號餘段
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/YL-ST/533 號)

簡介和提問部分

98. 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) 經營的臨時商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時許可。由於在該「其他指定用途」註明「服務區」地帶的這部分並無作永久發展的即時建議，就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙落實「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內。該指引訂明，若作臨時用途，可獲豁免呈交生態影響評估報告。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。就交通、環境、消防安全、排水和景觀方面而言，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門的關注或技術要求，以及盡量減少可能對環境造成的滋擾。小組委員會曾批准一些在申請地點作同類用途的先前申請，以及在同一「其他指定用途」註明「服務區」地帶內關設臨時公眾停車場的同類申請。然而，由於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察有關附帶條件的履行進度。城市規劃委員會在法定公布期內並無收到公眾意見書。

99. 一名委員詢問這宗申請是否臨時邊境購物中心(即新田購物城)的一部分。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應時表示，這宗申請並非該購物中心的一部分，但位於該中心的南面。

商議部分

100. 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，至二零二一年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (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存樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交排水設施竣工圖和排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。林女士、黃女士及唐女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/574 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山盛屋村附近第123約地段第182號A分段餘段、第182號B分段、第182號C分段、第182號D分段餘段及第182號餘段(部分)填塘，以興建准許的四幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/574號)

102. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及黃蓉女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/113 擬在劃為「休憩用地」地帶及
「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約
地段第 1824 號 A 分段餘段、第 1824 號 B 分段
餘段(部分)及第 1824 號 C 分段(部分)
臨時露天存放可循環再造物料(金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/113 號)

簡介和提問部分

104. 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) 擬臨時露天存放可循環再造物料(金屬)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沿屏廈路一帶有易受影響的用途，以及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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，當中建議應對有關的業務運作施加某些限制，以保障附近居民免受噪音滋擾；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。雖然該發展不符合有關的規劃意向，但新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，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。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合

城規會規劃指引編號 13E，因為大部分用地屬於第 1 類地區，城規會通常會從優考慮這類地區內的申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決任何可能產生的環境滋擾以及處理相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准涉及申請地點作同類用途的先前申請，以及在同一「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶作臨時公眾停車場的同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的提問說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議加入一項附帶條件，規定在任何樹木一米範圍內不准存放和堆疊物料，以盡量減少對申請地點界線附近的樹木造成的任何負面影響。

商議部分

106. 一名委員詢問，以保護樹木的角度而言，就提交和落實美化環境建議方面施加附帶條件，較不得在任何樹木一米範圍堆疊物料的規定，會否更為有效。秘書補充說，根據對上一宗申請，申請人已完全遵守設置圍欄及提交並落實美化環境建議的附帶條件；就目前這宗申請，申請人須維修保養現有的圍欄和護理現有的樹木。

107. 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，至二零二一年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在任何樹木一米範圍內存放或堆疊物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年二月一日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(g)、(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

108. 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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/448 在劃為「農業」地帶的元朗楊家村第117約地段第1040號A分段餘段及第1040號A分段第1小分段A分段臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料及雜物，以及作種植用途，並進行相關填土工程(約0.2米)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/448號)

109. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/449 擬在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的元朗大棠第117約地段第1466號(部分)、第1467號(部分)、第1470號A分段、第1470號B分段(部分)、第1471號、第1472號、第1474號、第1477號A分段、第1477號A分段第1小分段(部分)、第1477號B分段、第1477號B分段第1小分段、第1477號B分段第2小分段A分段、第1477號B分段第2小分段B分段、第1477號B分段第2小分段餘段、第1477號B分段第3小分段A分段、第1477號B分段第3小分段餘段、第1477號B分段第4小分段、第1477號B分段第5小分段、第1477號B分段第6小分段、第1479號(部分)、第1480號(部分)、第1481號、第1483號(部分)、第1484號A分段(部分)、第1484號B分段、第1484號C分段、第1484號D分段、第1484號E分段、第1484號F分段、第1484號G分段、第1485號、第1486號(部分)和毗鄰政府土地經營臨時批發行業(五金製品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/449號)

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月十三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。這是申請人首次要求把申請延期。

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/931 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連關設附屬工場及進行包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/931 號)

簡介和提問部分

113. 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) 臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連關設附屬工場及進行包裝工序；
- (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 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，有關意

向一般是用作露天貯物用途。儘管「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正在檢討該地區的用途，規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。位於「鄉村式發展」地帶的申請地點的其餘細小部分曾包括在先前八宗獲批准申請的用地，而地政總署元朗地政專員表示，在這部分的「鄉村式發展」地帶內沒有小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展，亦不會影響可供使用的鄉村式發展土地。有關發展與周邊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 的規定，因為申請地點大部分地方位於適合作露天貯物用途和港口後勤用途的第 1 類地區，只有小部分地方跨越第 4 類地區；申請人已提交相關建議證明擬議用途不會造成負面影響。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年並無收到環境投訴。已建議施加相關的規劃許可附帶條件以緩解可能造成的任何環境影響。小組委員會先前曾批准涉及有關地點作同類用途的申請，以及在申請地點附近作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內沒有收到任何公眾意見。

114. 環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應一名委員的查詢時說，自二零一八年十二月三十一日起，任何人貯存、處理、再加工或循環再造電器廢物須先申領根據《廢物處置條例》發出的牌照／許可證。主席說，倘這宗申請獲批准，會告知申請人須遵守其他相關政府部門管轄範圍下發出的所有必需規定。秘書亦補充說，已建議施加相關的附帶條件，以限制申請人建議的作業活動。

商議部分

115. 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，至二零二一年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝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)或任何其他類別的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，除附屬工場及進行包裝工序活動外，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、維修及清潔活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點 1 號及 2 號構築物進行裝卸活動；
- (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，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (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三個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年二月一日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

116. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/360 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1059 號 A 分段、第 1059 號 B 分段、第 1059 號 C 分段、第 1059 號 D 分段、第 1059 號 E 分段及第 1059 號餘段闢設臨時辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/360 號)

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時辦公室；
- (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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。擬議的臨時辦公室用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。然而，申請地點沒有永久的發展項目。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門的關注或技術要求，並盡量減少可能產生的任何環境滋擾。城市規劃委員會沒有收到關於這宗申請的公眾意見書。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，至二零二一年十二月三十一日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 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拆卸、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年九月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)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。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/361 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地青磚圍第 130 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/TM-LTY Y/361 號)

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

- 吳芷茵博士 — 現為中電公司的中電科技研究院的董事；

- 張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來；以及

- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來。

122. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及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並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

123. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二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。

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/575 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 438 號 A 分段(部分)、第 442 號餘段(部分)、第 445 號(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)、第 448 號(部分)及第 1522 號餘段(部分)關設臨時貨倉(貯存廚具及雜物)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/575 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉(貯存廚具及雜物)；
- (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，規劃署不支持這宗申請。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與四周的鄉郊環境及主要是小型屋宇的住宅用途並不協調。批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

126. 一名委員詢問申請地點的周邊用途。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，參照文件的圖 A-2，觀察到該處有數間村屋、違例貯物用途及一個停車場。

商議部分

127. 委員備悉申請地點因涉及有關貯物用途的違例發展而須接受規劃執管行動。當局於二零一八年九月七日發出強制執行通知書(編號 E/YL-PS/679)，要求中止有關違例發展。倘有關人士不遵從通知書的規定，當局可能會採取檢控行動。

128. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點北面、東面、南面和東南面的住宅發展並不協調；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/576 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
第 122 約地段第 357 號(部分)
經營臨時食肆(小食食肆)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/576 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(小食食肆)；
- (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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據地政總署所表示，申請地點不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實分區計劃大綱圖所劃設用途的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。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。就此而言，相關政府部門對這宗申請不表反

對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理政府部門的關注或技術要求，並盡量減少可能造成的任何環境滋擾。城市規劃委員會沒有收到就這宗申請提交的公眾意見書。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十二月三十一日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年九月三十一日或之前)，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；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

132. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/577 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山庸園路以東第 122 約地段第 763 號餘段、第 764 號、第 765 號、第 766 號、第 767 號、第 768 號、第 771 號及第 772 號 B 分段作「臨時貨倉(存放舊和全新的建築材料及設備)」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-PS/577 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員留意，文件的一頁替代頁(附錄 Ia 第 2 頁)已在會議前發送給各委員。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「臨時貨倉(存放舊和全新的建築材料及設備)」用途的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。據民政事務總署元朗民政事務專員轉達，共接獲 33 份區內人士(包括永寧村的村代表和屏山鄉永寧村委員會的村民)的回覆，表示反對這宗申請。主要的理由是這宗申請對交通安全、排水及環境有負面影響和涉及非法佔用政府土地。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，表示支持這宗申請。主要的理由載於文件第 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臨時規劃許可申請。雖

然有關發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為同一申請用途先前曾獲批給規劃許可，預計為這項規劃許可續期不會在規劃上帶來影響，而申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，以及申請人所申請的規劃許可年期與先前獲批給的許可的有效期相同。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門所關注的問題和對技術的要求，以及盡量減少可能造成的任何環境滋擾。先前有兩宗涉及申請地點作相同用途的申請獲小組委員會批准，而同一「綜合發展區」地帶內亦有兩宗同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。城市規劃委員會接獲五份表示支持這宗申請的公眾意見書。至於元朗民政事務專員轉達的 33 份區內人士反對意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年二月二十日至二零二二年二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，不得在申請地點上進行修理、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (e) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (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現有圍欄；
- (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和園景植物
- (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排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年五月二十日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年八月二十日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十一月二十日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，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
- (n) 如在上述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，現時批給的許可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

136. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/100 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第385約地段第263號B分段(部分)及第268號(部分)闢設臨時燒烤場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-SKW/100號)

137. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

138. 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]

A/TM/533 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門嘉和里山路與青山公路一掃管笏段交界附近第374約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/533號)

139. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十一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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

140. 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。

屯門及元朗西區

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/534 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第375約地段第308號餘段(部分)、第309號(部分)、第310號及第311號(部分)及毗連政府土地經營臨時食肆(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/534號)

141. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二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，

以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

142. 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／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、李女士及黃女士於此時離席。]

議程項目 45

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。