

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年五月十七日下午二時三十分舉行的
第 626 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

符展成先生

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

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
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

雷賢達先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
廖家傳先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年五月三日
第 625 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二零一九年五月三日第 625 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。

一般事項

[規劃專員張華安先生、譚燕萍女士、朱霞芬女士、葉子季先生、吳育民先生及高級城市規劃師／都會區規劃部總辦事處梁凱俊先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

二零一七／二零一九年度對新界區法定圖則上
指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/19 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／都會區規劃部總辦事處梁凱俊先生介紹「綜合發展區」用地檢討的背景。根據城市規劃委員會規劃指引編號 17A，劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，須每兩年檢討一次。有關檢討有助小組委員會考慮可否把合適的「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。上次檢討於二零一七年進行。

4. 梁凱俊先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界區「綜合發展區」用地檢討結果，要點如下：

- (a) 截至二零一九年三月底，新界區共有 62 塊「綜合發展區」用地，包括兩塊劃為「綜合發展區」地帶不足三年的用地。今天的檢討檢視了其餘 60 塊已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地；

尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地中，有 19 塊尚未擬備核准總綱發展藍圖。當局建議把其中 11 塊用地保留為「綜合發展區」地帶，其餘八塊用地將進行檢討；

建議保留為「綜合發展區」地帶的用地

- (c) 一塊用地現正進行規劃及工程研究，其未來的發展有待政府進行檢討後決定；四塊用地的申請人現正積極就用地擬備總綱發展藍圖；三塊用地的核准總綱發展藍圖已告失效，申請人現正檢討用地的發展建議；三塊用地涉及多個規劃問題，必須妥為解決。把該 11 塊用地保留為「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件的附錄 I；

將進行檢討的用地

- (d) 將進行檢討的其餘八塊「綜合發展區」用地，包括屯門樂安排前海水化淡廠用地(NTW 9)、元朗丹桂村路用地(NTW 21)、錦田朗廈用地(NTW 40)、屏山塘坊村東南及屏廈路以西的用地(NTW 43)、介乎朗天路、朗屏路和西鐵高架路段之間的三塊用地(NTW 50、NTW 51 和 NTW 52)及將軍澳第 92 區用地(TKO 1)。檢討這些用地的原因主要包括增加發展密度、盡早落實有關發展，以及解決交通和基礎設施方面的限制及工業與住宅為鄰所產生的問題。檢討該八塊「綜合發展區」用地的詳細理據載於文件的附錄 II；

已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 在劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地中，41塊已擬備核准總綱發展藍圖。當局建議把其中30塊用地保留為「綜合發展區」地帶，並同意改劃六塊用地，以及建議把五塊用地改劃作其他地帶；

建議保留為「綜合發展區」地帶的用地

- (f) 當局建議把已擬備核准總綱發展藍圖的30塊用地保留為「綜合發展區」地帶，以確保有關發展按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。把這些用地保留為「綜合發展區」地帶的詳細理據載於文件的附錄 III；

已獲同意改劃作其他地帶的用地

- (g) 小組委員會已同意把六塊「綜合發展區」用地改劃作其他適當的用途地帶，以反映有關用地發展完成後的狀況。這些用地包括作住宅發展的元朗德業街用地 (NTW20)、元朗洪水橋青山公路段用地 (NTW22)、屯門福亨村路與藍地大街交界處用地 (NTW29)、屏山屏廈路以東和青山公路以北用地 (NTW44)、元朗元龍街與元政路交界處用地 (YL 1) 及沙田馬鞍山鐵路車公廟站的「綜合發展區」用地 (NTE22)。改劃該六塊「綜合發展區」用地的現時進度載於文件的附錄 IV；以及

可改劃作其他地帶的用地

- (h) 由於有關發展計劃已經完成，建議待申請人履行所有規劃許可附帶條件後，於適當時候把五塊「綜合發展區」用地改劃作適當的用途地帶，以反映有關用地發展完成後的狀況和核准的用途。這五塊「綜合發展區」用地包括屯門屯門第 56 區用地 (NTW 33)、清水灣大埔仔用地 (SK-A2)、西貢美福街西北用地 (SK 5)、西鐵線朗屏站以北用地 (YL 4) 及馬灣珀麗灣、東灣和東灣仔用地 (TW 32)。詳細理據載於文件的附錄 V。

5. 主席扼要複述，自一九九九年，當局會定期檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，以監察有關發展的進度。關於已擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，當局會向發展商或其代理人發出問卷，以了解落實有關發展的進度。至於尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地，檢討會研究在落實發展方面遇到的困難，以及探討採取哪些適當措施以解決這些困難。舉例來說，曾有一大塊「綜合發展區」用地多年來在落實發展方面毫無進展。經檢討後，該用地細分為數塊「綜合發展區」用地，而當局其後收到擬在細分的「綜合發展區」用地進行發展的申請。總的來說，在新界區共 60 塊「綜合發展區」用地中，已擬備核准總綱發展藍圖的 41 塊用地正處於不同的發展階段。尚未擬備核准總綱發展藍圖的其餘 19 塊用地，當局已對落實發展的進度提出了建議。

6. 一名委員備悉，一些尚未擬備核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地(例如樂安排前海水化淡廠用地)面對交通方面的限制，並詢問相關政府部門會否參與解決有關的交通問題。主席解釋說，規劃署會聯同相關政府部門處理用地限制的問題。關於樂安排前海水化淡廠用地，屯門及元朗西規劃專員吳育民先生補充說，該用地面積約九公頃，可從青山公路大欖段經青發街前往。鑑於該用地發展項目的擬議規模，加上交通和基礎設施方面的配套有限，當局或需提供額外的公共交通和基礎設施服務，以及政府、機構及社區設施，為該用地日後的居民提供服務。規劃署會與相關政府部門聯絡，解決交通和基礎設施方面的限制，以期盡早落實該用地的發展。

7. 另一名委員詢問，政府在這次檢討中有否考慮非政府機構和智庫所提出的建議或意見，以及可否提供「綜合發展區」用地的地盤面積。主席回應說，關於劃為「綜合發展區」地帶超過三年並已擬備核准總綱發展藍圖的用地，當局已向發展商或其代理人發出問卷，以了解有關用地的落實進度。問卷蒐集所得資料的摘述於文件第 4.2.2 段。至於有非政府機構或智庫認為一些「綜合發展區」用地發展進度緩慢，本檢討的目的就是為了密切監察發展項目的進度。「綜合發展區」用地的地盤面積見文件的附錄。

8. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對新界區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.1 段所述的用地保留為「綜合發展區」地帶的建議，詳情載於文件的附錄 I 和 III；
- (c) 備悉文件第 4.1.3 段所述將會進行檢討的用地，詳情載於文件的附錄 II；
- (d) 備悉小組委員會同意把文件第 4.2.2 段所述的用地改劃作其他地帶，詳情載於文件的附錄 IV；以及
- (e) 同意文件第 4.2.3 段所述的用地改劃建議，詳情載於文件的附錄 V。」

[主席多謝規劃專員張華安先生、譚燕萍女士、朱霞芬女士、葉子季先生、吳育民先生及高級城市規劃師／都會區規劃部總辦事處梁凱俊先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LK/1 申請修訂《鹿頸及禾坑分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LK/11》，把位於沙頭角下禾坑第 39 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LK/1D 號)

9. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利

益，因為他目前與景藝公司有業務往來。由於符展成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

10. 下列政府部門及申請人的代表此時獲邀到席上：

朱霞芬女士 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

馮天賢先生 — 規劃署高級城市規劃師／
沙田、大埔及北區

陳倩慧女士 — 漁農自然護理署
高級自然護理主任／北區

吳昭榆女士 — 漁農自然護理署
自然護理主任／北區

譚佩慧女士

孫駿偉先生

黃志恆先生

楊嘉杰先生

林廣良先生

彭俊豪先生

吳小龍先生

陸紹傳先生

李樂敏女士

謝偉興先生

楊繕而女士

申請人的代表

11. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢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) 擬把申請地點由「農業」地帶及「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行擬議的住宅發展和闢設自然保育中心；
- (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」)對這宗申請有保留，因為申請地點具有很高的復耕潛力。此外，申請地點內的休耕農地(當中大部分已成為濕地)和河溪屬生態易受影響的地方，而且申請地點附近有風水林和在低地的次生林。申請人提交的生態影響評估報告未能證明擬議的發展不會對生態造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留，因為即使申請人建議闢設一所自然保育中心，擬議發展仍會大幅改變該處的鄉郊景觀特色，批准這宗申請或會立下不良先例。運輸署署長在現階段未能支持這宗申請，因為申請人須就擬議發展再作評估和提交進一步資料。路政署總工程師／新界東及北區民政事務專員對申請人建議闢設連接附近鄉村的車輛及行人通路(24 小時開放)有疑問。警務處處長關注到對沙頭角公路所造成的額外交通負荷。北區民政事務專員亦轉達了來自沙頭角區鄉事委員會主席、首副主席(暨下禾坑原居民代表)及副主席；北區區議員(沙打選區)；大朗原居民代表及居民代表；上禾坑及凹下原居民代表及居民代表；下禾坑居民代表；以及麻雀嶺上原居民代表的反對意見。他們的主要關注載於文件第 9.1.15(a)段。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會合共收到 365 份公眾意見，當中 27 份表示支持及兩份表示關注的意見來自個別人士，12 份表示沒有意見的分別來自上水區鄉事委員會主席、一名北區區議員和多名個別人士，324 份表示反對的分別來自一名立法會議員、兩名北區區議員、沙頭角區鄉事委員會、上禾坑村原居民代表及居民代表、下禾坑

及凹下的村民、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、長春社、環保觸覺、創建香港及多名個別人士。主要的意見和反對理由載於文件第 10.4 至 10.6 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。鹿頸及禾坑區普遍具有高度生態價值，而該區的規劃意向是加強鄉郊自然保育，以及保存自然景觀和具有重大生態價值的特色。由於申請地點普遍是未受干擾的休耕農地，並有一條河溪貫穿，漁護署署長對這宗申請有保留，而保留有關的「農業」地帶，實屬恰當。申請人雖然已提交多項技術評估以支持這宗申請，但未能證明擬議發展對四周的生態和交通不會造成負面影響，一些相關政府部門因此對這宗申請有保留或不表支持。據申請人表示，擬議發展會分三期進行。不過，目前沒有足夠資料證明擬議的分期發展已就如何避免影響申請人未擁有地段的發展潛力、未收購地段的發展潛力和這些地段的交通連接作出充分考慮。申請地點有部分地方涉及兩宗於二零零四及二零零五年分別被小組委員會拒絕的改劃要求(編號 Z/NE-LK/2 及 Z/NE-LK/3)。現時這宗申請的規劃情況與先前被拒的改劃要求類似。批准現時這宗申請，會為相關「農業」地帶內的其他同類發展立下不良先例，並會導致具高復耕潛力的農地進一步流失，以及令該區的整體鄉郊環境和自然景觀質素下降。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

12. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。李樂敏女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點及其周邊地區

- (a) 位於禾坑的申請地點內大部分是荒置農地，而申請地點西北之處有數間作鄉郊工業用途的臨時構築物。此外，申請地點內有一條修築了人造 U 形渠道和圍壩的半天然河溪和三個現有池塘；

- (b) 申請地點可經由連接粉嶺公路的沙頭角公路—禾坑段接達。可從申請地點乘坐多種公共交通工具前往粉嶺市中心；

先前的規劃申請

- (c) 現時這宗申請已顧及小組委員會拒絕先前改劃要求時所提出的意見，並制訂了一個更為協調的發展方案，例如建議分別沿現有河溪設立 3 米闊的緩衝區及沿沙頭角公路豎設 1.8 至 4 米高的圍牆，以保護河道和盡量減低噪音影響。申請人亦建議採取適切的緩解措施，以盡量減少對周邊地區可能造成的影響和避免影響風水林及低地的次生林，並改善現有的鄉村道路和行人徑；

擬議的發展和設計優點

- (d) 申請地點由擬作住宅發展的用地 A (提供 136 間房屋) 及擬作自然保育中心的用地 B 組成。用地 A 內亦會闢設 24 小時開放的車輛及行人通道，以取代當地村民現時使用的區內道路和行人徑。位於用地 B 的擬建自然保育中心會提供 193 間短期住宿客房，並會作為推行社區外展及教育計劃的場地。用地 B 內的三個現有池塘會予以保留，並會加建一個人工池塘，以改善該處的自然環境和景緻；
- (e) 這宗申請建議在建造及營運階段採取多項緩解措施，包括設置防污欄、禁止洗車和盡量減少使用化學劑，以盡量減低對環境和生態可能造成的影響。此外，申請地點現時大約 70% 的樹木會原址保留。雖然申請人建議在申請地點內砍伐大約 81 棵樹，但會補種樹木 639 棵 (相當於補償種植比例 1:7)。預計申請地點內的樹木總數約為 801 棵，相當於按現時樹木數量增加 226%；
- (f) 擬議發展會分三期進行。第一期發展包括興建住宅主建築羣 (佔用地 A 部分地方)、連接沙頭角公路的通路、公用設施 (例如訪客停車場和會所) 及其他必

要設施(例如電力變壓房)。第二期發展包括興建擬議的自然保育中心和修復現有的池塘和自然生境。第三期發展則包括用地 A 的餘下部分；

規劃理據

- (g) 由於申請地點已經荒置一段長時間，該地點可予修復作為耕種用途的機會微乎其微，必須使用化肥才能恢復作農業用途，惟此舉會損害生態系統和水質；
- (h) 擬議的住宅用途不但可以滿足市民對房屋的迫切需求，還可證明發展與大自然能夠並存。這項改劃建議與《施政報告》倡議就荒廢或受破壞的農地進行規劃工作的做法一致，並有助逐步淘汰不符規定的現有用途；以及
- (i) 劃設擬議的「綜合發展區」地帶，讓城市規劃委員會(下稱「城規會」)和相關政府部門可在稍後階段就詳細的發展建議進行審議並引入適當的規管。小組委員會曾於二零一一及一九九八年分別批准同類的改劃申請(編號 Y/NE-KTS/3 及 Z/NE-KTN/P3)，當中改劃申請編號 Y/NE-KTS/3 的發展參數與現時這宗申請尤其相似。批准現時這宗申請不會立下不良先例。

13. 申請人的代表李樂敏女士、吳小龍先生及彭俊豪先生借助投影片繼續作出陳述，要點如下：

交通影響評估的主要結果

- (a) 於二零一九年五月底將會啟用的新香園圍公路可作為另一條連接粉嶺公路的路線。在該新公路通車後，沙頭角區的交通情況將會得到改善；
- (b) 對於運輸署署長就公共交通服務和行人設施是否足夠以及就路口容量評估所提出的意見，可在改劃申請獲得批准後，於第 16 條規劃申請階段再作評

估。至於對泊車位供應的關注，申請人會根據《香港規劃標準與準則》內就住客泊車位供應所訂的最高標準，並參考其他同類保育中心的供應安排，為擬建的自然保育中心釐定所提供的泊車位；

潛在的生態和環境影響

- (c) 由於在申請地點內生長的植物的保育價值偏低，該處的荒置農地因此沒有重要的生態價值。雖然申請地點有一些具高度保育價值的動物物種(例如褐翅鴉鵂、普通伏蝠及池鷺)，但該處並非這些動物物種的繁殖地點；
- (d) 申請人留意到申請地點現有的河溪錄得一些具保育價值的魚類品種和兩棲類動物品種，因此建議沿河溪闢設三米闊的緩衝區，並承諾不會在河道進行建設，以盡量減少任何可能造成的滋擾。此外，道路和跨河構築物的建造工程只會建於陸上。申請人在建造工程進行階段會採取多項緩解措施，以盡量減少對河溪可能造成的影響；
- (e) 至於對風水林和低地次生林可能造成的影響，該等地方並沒有發現具保育價值的動物物種。由於該等地方與申請地點之間現時是鄉村民居，預計擬議發展所造成的干擾僅屬輕微；
- (f) 申請人已進行環境評估，根據評估結果所得結論，如能落實適切的緩解措施，將不會對空氣、噪音和水質造成負面影響。環境保護署對已提交的環境評估沒有負面意見；以及

其他技術方面

- (g) 至於排水、土力和供水等方面，相關的政府部門對已提交的技術評估沒有負面意見。

14. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

15. 一些委員提出下列問題：
- (a) 擬建自然保育中心的願景和詳細營運資料；
 - (b) 留意到擬建的自然保育中心內會提供 192 間客房，現時是否有任何同類發展；
 - (c) 留意到申請地點內會闢設 24 小時開放的車輛和行人通道，申請人可如何確保有關的通道能夠接達附近的鄉村；以及
 - (d) 相對與周邊地方的村屋，擬議發展的規模如何。
16. 申請人的代表孫駿偉先生作出回應，詳情如下：
- (a) 申請人建議闢設自然保育中心，用以保育位於用地 B 的三個現有池塘和相關濕地。由於擬議發展仍處於初步設計階段，擬建自然保育中心的詳細設計和管理細節仍有待確定。不過，申請人會邀請非政府機構或大學參與營運擬建的自然保育中心和開辦有關自然保育及沙頭角區歷史文物的教育課程和導賞服務。如這宗申請獲得批准，有關擬建自然保育中心的詳細資料會作為第 16 條申請的一部分提交；
 - (b) 由於擬建的自然保育中心將會以自負盈虧的方式運作，設置客房可帶來收入，以支持該中心持續營運。雖然客房的數目可再作檢討，但申請人在擬定該中心的初步設計時，曾參考位於西貢的賽馬會西貢戶外訓練營及英國的一個例子；以及
 - (c) 區內一些連接附近鄉村的道路和行人徑會受到擬議發展的影響。為此，申請人建議在申請地點闢設 24 小時開放的車輛及行人通道，以作為緩解措施。申請人就擬議發展在第 16 條規劃申請階段提交總綱發展藍圖時會提供該通道的詳細安排和管理細節。
17. 至於申請地點四周的村屋和擬議發展的發展規模，沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士說，申請地點附近有一些

村屋座落於「鄉村式發展」地帶的範圍內。根據「鄉村式發展」地帶的《註釋》，在有關地帶內的所有發展，其最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)。沙頭角公路旁有面積約 11 公頃的「康樂」地帶。在「康樂」地帶內的發展，其最高建築物高度不得超過兩層(6 米)。然而，根據申請人的建議方案，位於用地 A 的 136 間房屋，其最高建築物高度為兩層(11.25 米)，而位於用地 B 的擬建自然保育中心，其最高建築物高度為三層(16.15 米)。申請人所提交的發展建議，其建築物高度比四周的發展為高。

18. 申請人的代表林廣良先生在回應一名委員有關申請地點的隔音屏障及圍牆的提問時表示，有關的建議是沿沙頭角公路建造 1.8 至 4 米高的隔音屏障，並基於保安理由會圍繞用地 A 的住宅部分建造 1.8 米高的圍牆，但用地 B 的魚塘和擬建自然保育中心四周不會築起圍牆。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士根據繪圖 Z-4 及 Z-5 所顯示的資料指出，申請人建議建造 1.8 米高的圍牆圍封整個申請地點(包括用地 B)。

19. 一名委員留意到鹿頸及禾坑區大約有 88% 的地方已劃為「農業」地帶、「綠化」地帶、「自然保育區」地帶、「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」，遂詢問申請人將申請地點改劃作住宅用途有何理據支持。孫駿偉先生及李樂敏女士回應說，申請地點已荒置超過 20 年，而四周是鄉村民居。除非該區在土地用途規劃方面有重大改變，否則，申請地點無法用作其他有意義的用途。隨着香園圍公路的落成和新口岸設施的落成，該處的交通情況將得到改善，並可提供更改土地用途規劃的契機。鑑於市民對住屋的需求殷切，改作住宅用途實屬恰當，因為此舉能增加房屋供應和更善用申請地點。

20. 主席就申請地點的生態價值作出提問。漁護署高級自然護理主任／北區陳倩慧女士回應說，申請地點及其周邊地方均具相當的生態價值。申請地點內的荒置農地已在不同程度上變為濕地，作為多種動物的繁殖和覓食地點。申請地點內的河溪大致保持天然風貌，只有岸堤若干處地方是經過修整的。緊鄰申請地點的河段錄得具保育價值的物種出沒，當中包括一種魚類品種(花鰻鱺)及一種兩棲類品種(香港瘰螈)。由於花鰻鱺在繁殖季節會游往下游的沙頭角海，而香港瘰螈需要潔淨的水源才能生存，如河溪受到任何干擾均會對這些具保育價值的

物種造成負面影響。此外，位於申請地點以南的低地次生林亦有多個哺乳類品種出沒的記錄。這項有 136 間房屋的發展建議，可能會對在這些地方棲息的動物造成嚴重的光和噪音干擾。

21. 由於申請人的代表再無提出其他要點以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，而小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝政府部門的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

22. 一些委員基於下列原因不支持這宗申請：

- (a) 鹿頸及禾坑區的一般規劃意向主要是作保育用途。除非沙頭角區的規劃情況有重大改變，否則並無有力理據支持這項改劃建議；
- (b) 由於申請人未能妥善回應可如何緩解因進行擬議發展而造成的生態、視覺和景觀影響，相關的政府部門對這宗申請有保留；以及
- (c) 申請人雖然建議闢設自然保育中心，為這項改劃建議增添保育元素，但未能提供該中心的營運細節。此外，擬議自然保育中心設有 192 間客房的建議，亦引起關注，因為有關建議可能會對周邊地區造成潛在的交通和排污影響。申請人未能證明擬議的自然保育中心是一項規劃優點。

23. 對於上文第 9 段所載有關申請人就交通影響評估結果作出的回應，運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生表示，雖然已提交的交通影評估未能妥善回應運輸署署長的關注，但由於龍山隧道通車後可提供另一條連接粉嶺公路的路線，預計擬議發展不會有無法克服的交通問題。

24. 委員普遍不支持這宗申請，認為鹿頸及禾坑區目前的規劃意向應維持不變。即使在住屋方面的需求殷切，如此規模的

住宅發展應在鄰近現時已都市化的地區而非以鄉郊特色為主的地方進行。委員審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由。基於葉冠強先生就已提交的交通影響評估所提出的意見，委員建議修訂第(b)項的拒絕理由，以剔除當中有關交通影響的部分。委員表示同意。

25. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區的整體規劃意向，有關的規劃意向為加強鄉郊自然保育；保護自然景觀和具重大生態價值的地理環境及具重大考古／歷史價值的遺址／構築物；以及推動保存區內的鄉郊特色，以抑制市區範圍的擴展和保護及保存農地。申請地點大致是未受干擾的休耕農地，並有一條天然至半天然的河溪貫穿。保留有關的「農業」地帶，實屬恰當；
- (b) 申請人未能證明建議改劃用途地帶不會對周邊地區的生態造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗改劃申請會為該「農業」地帶內的其他同類發展計劃立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致具高復耕潛力的農地進一步流失及該區整體的鄉郊環境和自然景觀質素下降。」

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

A/YL/15 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/23》，把位於元朗港攸路第 116 約地段第 801 號餘段的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/15 號)

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月六日要求延期一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。

27. 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，小組委員會已給其一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

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/305 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 629 號餘段(部分)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/SK-HC/305 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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 段和附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。這些意見書分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園和一名個別人士。他們表示反對這宗申請或對這宗申請提出意見。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議發展與周邊地區並非不協調。申請地點附近有多幢處於不同發展階段的小型屋宇。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」，蠔涌村「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地不能完全應付日後的小型屋宇需求。這宗申請或可獲從寬考慮。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

29. 一名委員察悉，蠔涌村「鄉村式發展」地帶內的土地仍可應付尚未處理的小型屋宇申請，並詢問為何規劃署建議批准這宗申請。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士參照文件的圖 A-2a，表示規劃署進行規劃評估時，亦考慮到申請地點附近有多個小型屋宇發展項目獲得准批。

商議部分

30. 鑑於小組委員會近年考慮小型屋宇申請時已採取較審慎的做法，一名委員表示，雖然當局的評估指可用的土地不能完全應付日後小型屋宇需求，但小組委員會在評審現時這宗申請時，不應單以此作考慮。另一名委員認為，雖然「鄉村式發展」地帶內是否有足夠的土地是考慮小型屋宇申請的重要因素，但亦應顧及規劃方面的其他考慮因素。由於新的村落正在區內形成，而蠔涌村「鄉村式發展」地帶內可用的土地只略多

於應付尚未處理的小型屋宇申請所需的土地，委員普遍支持從寬考慮這宗申請。

31. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年五月十七日止。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：

「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。」

32. 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／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。關女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/664 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路第 10 約地段第 431 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)，並闢設附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/664 號)

33. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/653 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第 28 約地段第 998 號和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，以及進行相關的地盤平整工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/653B 號)

35. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月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，以處理政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/662 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔汀角
布心排村第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/662 號)

簡介和提問部分

37. 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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份表示反的公眾意見，分別來自區內村民和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。申請地點並沒有任何小型屋宇申請，擬議的發展可滿足當地社區的需要。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。鑑於擬議發展規模細小，而且與周邊地區並非不相

協調，預料該項擬議發展不會造成重大的負面影響。申請地點涉及兩宗先前由同一申請人提交並已獲批的申請(編號 A/NE-TK/409 及 603)。然而，上一宗規劃申請編號 A/NE-TK/603 其後於二零一七年遭撤銷，原因是沒有遵守關於作業時間的規劃許可附帶條件。因此，申請人建議縮短作業時間和施加措施，以提醒所有員工遵守有關限制。倘申請獲批，建議就作業時間和在作業時間後使用霓虹燈加入規劃許可附帶條件，以及批給較短的履行期限。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士在回應委員的提問時表示，規劃署曾收到一宗投訴，指申請人未能遵守有關作業時間的規劃許可附帶條件，因此上次的規劃申請其後遭撤銷。

商議部分

39. 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，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十時在申請地點進行夜間作業和使用霓虹燈；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月十七日或之前)，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(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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。」

40. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/663 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半山洲
第 21 約地段第 604 號(部分)闢設私人泳池
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/663 號)

41. 秘書報告，申請地點位於大埔半山洲。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。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

42. 小組委員會備悉，一頁新增頁(文件英文版附錄 III 的第 2 頁)已於席上呈交委員參閱。該頁是文件硬複本所缺少的一頁。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) 擬建的私人泳池；

- (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) 在法定公布期首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，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，規劃署不反對這宗申請。擬建的泳池位於已獲批准的屋宇發展項目(申請編號 A/TP/495)的花園內，該項屋宇發展項目正在施工中，而申請地點亦涉及先前曾獲批作相同用途的申請(申請編號 A/TP/616)。現時這宗申請所涉泳池的大小，較先前申請所涉的泳池略大，而設計亦有所改變。考慮到泳池的規模細小，預料不會對周邊地區造成負面影響。此外，相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。因此，這宗申請大致上符合城市規劃委員會指引第 10 號。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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二零二三年五月十七日止。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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

45. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/189 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及
「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的
上水華山第52約地段第189號餘段及
毗連政府土地闢設臨時物流倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/189A號)

簡介和提問部分

46. 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) 擬闢設臨時物流倉庫，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。北區民政事務專員表示收到一名北區區議員兼上水鄉原居民代表的反對意見，其主要理由載於文件第 9.1.10 段。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及一名個別人士表示沒有意見。一名北區區議員及兩名個別人士則反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許

可。申請地點所在地區大部分劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，擬議發展大致符合該地帶的規劃意向。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只有小部分地方位於「農業」地帶及「綠化地帶」內，擬議用途與周圍的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「農業」地帶及「綠化地帶」的長遠規劃意向。環保署署長不支持這宗申請。然而，過去三年當局並無接獲涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長關注的問題及相關政府部門的技術要求。至於公眾的意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦相關。

47. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年五月十七日止，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洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有車輛只限在非繁忙時間(即上午十時至下午十二時及下午二時至下午四時)進出申請地點，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的所有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年六月二十八日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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；
- (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(即在二零二零年二月十七日或之前)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；
- (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)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

49. 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 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/190 在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水上水華山第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/190 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

51. 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 13
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/119 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的石涌凹第 39 約地段第 2452 號 B 分段(部分)及第 2467 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/119 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能回應她就交通工程方面提出的意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點侵佔一條現有河道。申請人沒有提供充分資料，說明是否有足夠措施避免水土流失和水浸。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份意見書。當中，世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會及一名個別人士反對這宗申請，而一名北區區議員及上水區鄉

事委員會主席則表示沒有意見。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點所在的地方大部分劃為「鄉村式發展」地帶，小部分劃為「農業」地帶。申請人沒有提出有力的理據以支持偏離該「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點主要位於第 3 類地區內，先前不曾獲批給任何規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成不良影響。申請地點附近曾有一宗同類申請，亦基於類似考慮因素被小組委員會拒絕。至於公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬議發展亦不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申

請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可；相關政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；以及申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境及排水造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-STK/15 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角
第 41 約地段第 437 號餘段(部分)、
第 441 號 B 分段餘段(部分)、
第 477 號餘段(部分)及第 478 號餘段；
以及第 73 約地段第 42 號餘段(部分)、第 43 號、
第 44 號 B 分段(部分)、第 44 號 C 分段餘段及
第 45 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾
停車場(只限旅遊車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/15A 號)

55. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/607 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約
地段第 520 號(部分)及第 522 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/NE-TKL/607A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到八份公眾意見書，其中三份表示支持申請，另有三份提出反對，其餘兩份表示沒有意見。表示支持的意見由三名個別人士提交。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席表示沒有意見。反對意見是由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交。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，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。擬議發展大致符合「農業」地帶的規劃意向，而且與四周的土地用途亦非完全不協調。就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實有關地區的長遠規劃意向。預期擬議發展不會對交通及環境造成負面影響，而相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 主席詢問有關漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)就這宗申請所提意見的詳情。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應時表示，漁護署署長對這宗申請沒有強烈意見，因為建議不涉及鋪築硬地面。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月十七日止，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) 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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零二零年二月十七日或之前)落實交通管理措施，而落實情況必須符合運輸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(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交排污建議，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(即在二零二零年二月十七日或之前)闢設排污設施，而有關情況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(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

59. 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。

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、林秀霞女士、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/17 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的粉嶺馬適路粉嶺上水市地段第 262 號的最高地積比率限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/17 號)

60. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司祺星有限公司提交。周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與恒基公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往與周余石公司有業務往來； |
| 李國祥醫生 | — | 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助； |
| 袁家達先生 | — | 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款。 |

61. 小組委員會備悉，張國傑先生、李國祥醫生及侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他須就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於廖凌康先生及袁家達先生所涉及的利益屬間接性質，故他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

62. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高地積比率，以作准許的住宅發展；
- (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。北區民政事務專員轉達粉嶺區鄉事委員會主席、一名北區區議員及 54 名馬屎埔居民的反對意見。主要的反對意見載於文件第 9.1.8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 48 份公眾意見。當中一份意見對這宗申請表示關注，其餘 47 份則表示反對。反對意見由馬屎埔環境關注組及 46 名個別人士提交。主要的反對意見載於文件第 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。有關地段的地契規定須闢設行人道，而按相關政府部門的要求，整條行人道應加設上蓋。這宗申請有關把最高地積比率限制由 3.5 倍略為放寬至 3.5151 倍，以便根據《建築物條例》計算總樓面面積時，可使該段有蓋行人道(闊度為四米)計算在總樓面面積內。擬議土地用途及其他主要發展參數沒有改變。相關政府部門對這宗申

請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年五月十七日止；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下列條件：

「所准許的額外總樓面面積(246.536 平方米)，只可用作在申請地點闊設闊度為六米的有蓋行人道。」

65. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/248 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 114 約地段第 878 號(部分)和毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售商店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 YL-SK/248A 號)

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 經營的臨時商店及服務行業(五金雜貨零售商店)，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。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名個別人士的公眾意見書，對此表達意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然有關的臨時用途並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但與周邊土地的用途亦非不相協調。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。由於申請用途的規模不大，對交通、環境、排水和景觀都不會有嚴重的負面影響。有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，並建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門關注的技術問題。至於公眾意見，上述有關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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月十七日止，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，不得於晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)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裝設的排水設施；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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

- (1) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h) 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。」

69. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/254 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦上路
第 114 約地段第 1284 號餘段(部分)經營臨時商店及
服務行業(家居用品零售商店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 YL-SK/254 號)

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(家居用品零售商店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為申請人未能證明擬議用途對現有的成齡樹沒有負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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五年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可配合該區的需求，與周邊土地的用途亦非不相協調。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。由於擬議用途的規模不大，對周邊地區不會有負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見及其他相關政府部門的技術要求。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年五月十七日止，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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (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)、(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。」

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

議程項目 19及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/461 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的古洞南
坑頭大布第 94 約地段第 409 號 AI 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-KTS/461 號)

A/NE-KTS/462 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及
「鄉村式發展」地帶的新界古洞南
坑頭大布第 94 約地段第 409 號 AJ 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-KTS/462 號)

74. 小組委員會同意，由於這兩宗申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗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——二零一九年一月四日，一些委員留意到有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，並發現位於「住宅(丁類)」地帶內且屬同一「鄉村範圍」，毗鄰申請地點的土地已分割成多幅細小的地段，可能會用作小型屋宇發展。由於這些申請的發展密度高於「住宅(丁類)」地帶內「屋宇」發展的准許地積比率 0.4 倍，因此，這些委員關注到這兩宗申請會對作小型屋宇發展的同類申請立下先例。小組委員會當時決定延期就這兩宗申請作出決定，有待當局全面了解與鄉郊地區認可鄉村的「鄉村範圍」重疊的「住宅

(丁類)」地帶範圍的情況，以便更有效評估對其他性質相似的申請會造成什麼影響，而規劃署將負責提供所需資料；

- (b) 同時位於「住宅(丁類)」地帶和「鄉村範圍」內的土地及同類申請——現時發現在 11 份分區計劃大綱圖上，共有約 17.23 公頃的土地既劃為「住宅(丁類)」地帶，又同時位於認可鄉村的現有「鄉村範圍」內。位於坑頭村所涉的「住宅(丁類)」地帶，約有 1.46 公頃的土地同時位於「住宅(丁類)」地帶及「鄉村範圍」內。自「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」)首次頒布以來，四份分區計劃大綱圖上有 10 宗與上述情況相同作小型屋宇發展的規劃申請，當中七宗申請獲得批准，三宗被拒絕。該七宗申請獲得批准，主要是考慮到有關「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求。此外，就這 10 宗同類申請所作的決定，是在城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年八月採取更謹慎的取態之前所作的。至於坑頭大布內的「住宅(丁類)」地帶，從沒有小型屋宇發展申請曾獲批准。同時劃為「住宅(丁類)」地帶並位於「鄉村範圍」內的土地詳情，載於文件附件 F-III；
- (c) 規劃署的意見——根據文件第 3 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據臨時準則，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 坐落在認可鄉村的鄉村範圍內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，申請則或可從寬考慮。自城規會在考慮小型屋宇發展時採取更謹慎的取態後，小組委員會在考慮可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求時，較着重顧及尚未處理的小型屋宇申請數目。根據地政總署北區地政專員的最新資料，坑頭村未處理的小型屋宇申請合共有 54 宗，而有關「鄉村式發展」地帶內約有 4.42 公頃的土地(或相等於約 176 幅小型屋宇用地)可供使用。由於有關「鄉村式發展」地帶內仍

有土地可供使用，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 一名委員留意到文件第 3.6 段提及的規劃情況所造成的影響，就此，小組委員會知道，批准現時這兩宗申請，會為在同一「鄉村式發展」地帶內提出作小型屋宇發展的同類申請立下先例。由於所涉「鄉村式發展」地帶內的私人土地已劃分為細小的地段，或足以興建約 40 幢小型屋宇，因此，批准數目這樣大的申請，累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響。

78. 主席表示，小組委員會就現時這兩宗申請作出的決定，會對考慮位於住宅地帶內的其他小型屋宇申請帶來影響。

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

「(a) 坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

(b) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，批准同類申請的累積影響所及，會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/60 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 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 94 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場(包括輕型及重型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/60 號)

80. 秘書報告，申請地點位於上水河上鄉。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在上水區擁有一個物業。小組委員會備悉侯智恒博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

81. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 關設臨時貨櫃車停車場(包括輕型及重型貨車)，為期三年；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。北區民政事務專員轉達古洞(南)居民代表的反對意見。主要的反對意見分別載於文件第 10.1.12 段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示沒有意見；以及

- (j) 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「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但申請地點屬於新發展區計劃餘下階段發展，而擬議用途與周圍的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)」地帶的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的要求，因為申請地點位於第 1 類地區，除環保署署長外，政府部門沒有負面意見。過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。至於環保署署長的關注事宜及其他相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。申請地點之前曾兩次申請作相同用途並獲得批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於北區民政事務專員所轉達的區內居民的反對意見，上述相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

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(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，至二零二二年五月十七日止，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進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行汽車修理和其他工場活動；
- (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該處；
- (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，使之保持良好狀況；

- (e) 在規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/651 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 920 號餘段
關設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/651 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，為期五年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為在這宗申請提出前申請地點的植物已予清除。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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六份意見書，由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港及三名個別人士提交，反對這宗申請。主要反對意見載於文件第 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五年的臨時規劃許可。雖然擬議用途並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議發展與周邊地區並非不相協調，申請人亦已建議多項措施，確保不會造成重大負面影響。就這宗申請批

給臨時許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見及回應其他相關政府部門的技術要求。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(動物通宵寄居除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物會關在申請地點的密封動物寄養所；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統，亦不可吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如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
- (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。」

88. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/652 為批給在劃為「農業」地帶的
元朗錦田大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)、
第 5 號 AP 分段及第 5 號 BA 分段作臨時
「動物寄養所(貓房)」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/652 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「動物寄養所(貓房)」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。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批准有關的臨時規劃許可續期三年的申請。有關發展規模細小，與附近地方亦非不相協調。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向，而這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前獲批的規劃許可的所有附帶條件，而且自上一次批給規劃許可至今，申請地點的規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請並無負面意見，因此可從優考慮這宗續期申請。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，續期三年，由二零一九年六月二十五日至二零二二年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，所有動物必須時刻關在設於申請地點的密閉動物寄養所內；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點內的現有排水設施；
- (g) 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現有消防裝置和設備；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月二十五日或之前)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) 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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)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
- (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。」

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/653 在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田
第 104 約地段第 4115 號(部分)
臨時露天存放建築材料(不包括泥土、
水泥、化學品及危險物品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/653 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料(不包括泥土、水泥、化學品及危險物品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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；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「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，但當局仍在檢討北環線的走

線及發展計劃，而且擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」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 13E，因為申請地點位於第 2 類地區內；申請地點涉及曾獲批給規劃許可作同類露天貯物用途；除環保署署長外，其他相關政府部門沒有負面意見。過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴，而且當局已建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理環保署署長提出的關注事宜，以及回應其他相關政府部門所提出的技術要求。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月十七日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年六月二十八日或之前)，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(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 如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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

96. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/654 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 110 約地段第 378 號餘段
臨時露天存放建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/654 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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五份公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、創建香港和兩名個別人士，他們表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予暫時容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」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 13E，因為申請地點位於第 2 類地區內，並坐落在露天貯物／停車場用途地點群；除漁護署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，至二零二二年五月十七日止，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) 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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年六月二十八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)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) 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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 在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。」

100. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/655 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 570 號(部分)及第 571 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(食品零售商店)，並闢設附屬貯物室及辦公室(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/655 號)

簡介和提問部分

101. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(食品零售商店)，並闢設附屬貯物室及辦公室，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點周邊有住宅民居，而且擬議用途涉及重型車輛的使用。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士表示反對的公眾意見。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並不完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的永久發展建議，而且擬議用途與四周的土地用途並非不協調。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注和其他相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 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，有效期為五年，由二零二四年五月十七日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知； 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(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。」

104. 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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/656 擬在劃為「農業」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 471 號、第 472 號及第 473 號經營臨時商店及服務行業(零售尾板)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/656 號)

105. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與溢峰公司有業務往來。小組委員會備悉，張國傑先生因事未能出席會議。

106. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月九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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/381 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗牛潭尾第 105 約地段第 1399 號、
第 1485 號及第 1486 號經營臨時商店及
服務行業(建築材料銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/381 號)

簡介和提問部分

108. 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(建築材料銷售)，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。元朗民政事務專員轉達了一名區內人士對這宗申請的意見。主要的意見載於文件第 9.1.13 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 10 份公眾意見，當中九份由兩名米埔村村代表和數名個別人士提交，對這宗申請表示支持，而其餘的一份則由一名個別人士提交，對這宗申請表達負面意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有即時的永久發展建議，以及擬議發展與四周的土地用途亦非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而他們的技術要求可通過施加規劃許可附帶條件而加以處理。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 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，只有《道路交通條例》所界定重量不超逾 5.5 公噸的私家車和輕型貨車可以在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出該處；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月十七日或之前)提供車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)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)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

111. 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-NTM/388 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2269 號(部分)、第 2273 號(部分)、第 2277 號及第 2278 號(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/388 號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月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，以處理政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/542 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田
第 99 約地段第 273 號及第 275 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/542 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。所申請的用途與周邊大多是停車場及露天貯物場等的土地用途並非不協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)所述的濕地緩衝區內。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。申請地點亦涉及先前四宗獲批准作臨時停車場用途的申請。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；相關

政府部門對這宗申請沒有負面意見；預料不會對周邊地區有負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。

115. 委員沒有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，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年六月二十八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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；
- (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(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；
- (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)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、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。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/531 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門第 131 約地段第 813 號餘段及第 814 號餘段和毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/531B 號)

118. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及容亨達工程師事務所(下稱「容亨達事務所」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 張孝威先生 | — | 為私營骨灰安置所發牌委員會委員； |
| 符展成先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；
以及目前與景藝公司有業務往來；
以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與容亨達事務所有業務往來。 |

119. 小組委員會備悉，張孝威先生和張國傑先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年四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，包括經修訂的交通影響評估、有關闢設輪椅梯升降機的初步可行性研究及回應部門意見列表。

121. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間，因此這是最後一次延期，不會批准再次延期。

[廖凌康先生此時離席。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/255 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗凹頭第 116 約地段第 305 號餘段(部分)、第 307 號(部分)、第 308 號、第 309 號、第 310 號(部分)、第 311 號(部分)、第 312 號餘段、第 313 號餘段、第 316 號餘段、第 1220 號餘段(部分)、第 1223 號(部分)、第 1224 號餘段(部分)及第 1225 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/255A 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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，以處理政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括申請地點經修訂的地盤布局設計圖連消防裝置建議及構築物的詳細資料。

123. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、蕭亦豪先生及黃蓉女士此時獲邀到席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/339 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 2858 號 A 分段第 1 小分段(部分)及
第 2858 號 A 分段餘段和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/339 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，提出反對意見。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對該宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議發展並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以滿足該區這類需求，而且與周邊土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展不太可能對周邊地區造成不良影響，而相關政府部門亦沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及六宗先前獲批作相同公眾停車場用途的申請，其中五宗申請因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但這五宗申請是由其他申請人提出，而申請地點目前是空置的，因此這宗申請或可獲從寬考慮。至於表示反對的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

125. 一名委員留意到有一宗先前的規劃申請(編號 A/YL-LFS/119)被小組委員會拒絕，理由是申請人未能證明其有意履行規劃許可附帶條件。該名委員詢問目前這宗申請的申請人所提出的理據。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應提問時表示，該宗先前的規劃申請(編號 A/YL-LFS/119)早在向小組委員會提出規劃申請前已在營運中，當時已有中型貨車和旅遊車停泊在申請地點；目前這宗申請是由另一名申請人提交，申請地點現已空置。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月十七日止，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的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸、汽車美容、洗車或作其他工場用途；
- (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 公噸的車輛(包括中型貨車、重型貨車、貨櫃車拖頭／拖架)，停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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) 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(即在二零一九年八月十七日或之前)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) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)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(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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/463 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗瓦頭第 116 約地段第 3338 號、
第 3339 號 H 分段第 1 小分段至第 4 小分段、
第 3339 號 H 分段第 5 小分段(部分)、
第 3339 號 H 分段餘段(部分)、
第 3339 號 I 分段第 1 小分段至第 4 小分段、
第 3339 號 I 分段第 5 小分段(部分)、
第 3339 號 I 分段第 6 小分段至第 9 小分段、
第 3339 號 I 分段第 10 小分段(部分)、
第 3339 號 I 分段餘段(部分)、
第 3339 號 J 分段第 1 小分段至第 8 小分段、
第 3339 號 J 分段第 9 小分段(部分)、
第 3339 號 J 分段餘段(部分)、
第 3339 號 K 分段第 1 小分段至第 2 小分段、
第 3339 號 K 分段第 3 小分段(部分)、
第 3339 號 K 分段第 4 小分段、
第 3339 號 K 分段第 5 小分段(部分)、
第 3339 號 K 分段第 6 小分段至第 11 小分段、

第 3339 號 K 分段餘段(部分)、
第 3339 號 L 分段第 3 小分段至第 8 小分段及
第 3339 號 L 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/463 號)

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/961 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第121約地段第1355號餘段及第1356號餘段(部分)
經營臨時食肆和闢設餐廳戶外座位區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/961號)

簡介和提問部分

130. 小組委員會備悉，用以修正打字錯誤的一頁替代頁(文件英文本第 12 頁)已在會議前發送給各委員。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時食肆和闢設餐廳戶外座位區，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份分別來自一名元朗區議員及一名個別人士的公眾意見，前者表示反對這宗申請，後者則就此申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。擬議用途雖然不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但可配合該區對食肆的需求；況且，申請地點並無已知的長遠發展計劃。此外，擬議發展與周邊地區並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。由於擬議發展規模細小，故不大可能會對周邊地區造成重大負面影響。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，以回應相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前四宗作同類用途的申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾的意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

131. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零二二年五月十七日止，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中午十二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方使用發聲或音響設備；
- (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現有的樹木及園景植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月十七日或之前)，落實經修訂的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/368 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門順達街第 124 約地段第 3839 號餘段(部分)及第 3840 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(成衣及盆栽零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/368 號)

簡介和提問部分

134. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(成衣及盆栽零售商店)，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。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名屯門區議員表示支持這宗申請的意見，但沒有說明具體原因；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性質申請。由於申請地點並無已知的發展計劃，而且擬議發展可提供商業用途以滿足區內該類需要，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。擬議發展與周邊地區並非不相協調，預計不會造成負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門在技術方面的要求。對上一宗作同類用途的規劃申請被撤銷，原因

是申請人沒有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。申請人已就這宗申請提交消防裝置建議。建議把履行規劃許可附帶條件的期限訂得較短，以密切監察申請人履行這些條件的進度。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 37 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/369 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路第 130 約地段第 1156 號餘段(部分)、第 1157 號(部分)及第 1158 號和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車)連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/369 號)

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/538 在劃為「住宅(甲類)20」地帶及「住宅(甲類)」地帶的
(a)屯門兆康苑
(b)屯門湖景邨
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租兆康苑及湖景邨剩餘泊車位予非住戶)，以及臨時放寬兆康苑的總樓面面積限制(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/538 號)

140. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| 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； |
| 符展成先生
廖凌康先生 |] | 過往與房委會有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 其任職的研究所目前與房委會有業務往來； |

141. 小組委員會備悉張國傑先生和侯智恒博士因事未能出席會議，而廖凌康先生則已離席。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意須請他就此議項暫時離席。此外，由於符展成先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(出租兆康苑及湖景邨剩餘泊車位予非住戶)，以及臨時放寬兆康苑的總樓面面積限制，為期五年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份意見。兆康苑業主立案法團和一名個別人士反對這宗申請，另一名個別人士則就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然有關建議並不完全符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付該區在這方面的需要。出租剩餘泊車位予非住戶，亦有助更有效善用公共資源。兆康苑及湖景邨的住戶將可優先租用泊車位，規劃署亦建議施加相關的規劃許可附帶條件。出租剩餘泊車位的做法，會令兆康苑的非住用總樓面面積額外增加 788 平方米，以致該屋苑的非住用總樓面面積超出分區計劃大綱圖《註釋》所訂明的 7 365 平方米上限。由於建築物體積不變，臨時放寬非住用總樓面面積限制可以接受。小組委員會曾批准五宗要求在申請地點作同一用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年五月十七日止，並須附加下列條件：

「兆康苑及湖景邨的住戶可優先租用其所屬屋苑及屋邨的剩餘泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

145. 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。

[關偉昌先生此時返回席上。]

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/585 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 392 號(部分)、第 403 號餘段(部分)及第 404 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/585 號)

簡介和提問部分

146. 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) 擬關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。申請用途可滿足區內的泊車需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。預計擬議發展不會造成負面的影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨車、重量超過 5.5 公噸的車輛及貨櫃車拖頭／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) 在規劃許可有效期內必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《道路交通條例》所界定的貨車、重量超過 5.5 公噸的車輛及貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點現有的植被，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在三個月內(即在二零一九年八月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月十七日或之前)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(即在二零二零年二月十七日或之前)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；

- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如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。」

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

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/586 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山
第 122 約地段第 120 號(部分)、
第 121 號(部分)、第 122 號(部分)、
第 246 號餘段(部分)、第 247 號、
第 248 號 A 分段、第 248 號 B 分段、
第 248 號餘段(部分)、第 249 號餘段、
第 250 號餘段及第 254 號餘段
關設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/586 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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，規劃署認為這項屬臨時性質的用途可予容忍，為期三年。由於申請地點並無永久發展的建議，而申請用途與周邊地區並非不協調，因此就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為位於第 2 類地區的申請地點曾涉及一宗作相同用途的申請，而且除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。過在三年，沒有涉及申請地點的環境投訴，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長關注的問題及其他相關政府部門在技術方面的要求。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 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，至二零二二年五月十七日止，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車輛維修、拆卸或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的植物，使之保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一九年八月十七日或之前)，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(即在二零一九年十一月十七日或之前)，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(即在二零二零年二月十七日或之前)，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。」

153. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/587 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山第 121 約地段第 31 號餘段及第 32 號餘段
關設臨時車輛測試中心連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/587 號)

簡介和提問部分

154. 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) 關設臨時車輛測試中心連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，對這宗申請表示關注。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，規劃署認為這項屬臨時性質的用途可予容忍三年。由於現時尚未有任何有關落實該地帶指定用途的計劃／已知意向，而且擬議用途與周邊地區並非不相協調，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。預料擬議的發展不會造成負面影響，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，至二零二二年五月十七日止，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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明不得有《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；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，構築物的排放口（包括車輛測試構築物的通風系統）應遠離附近的易受影響用途；
- (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，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木，使之保持良好的狀況；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (l) 在三個月內（即在二零一九年八月十七日或之前），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) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一九年十一月十七日或之前）落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零二零年二月十七日或之前）落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 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)、(j)或(k)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
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(l)、(m)或(n)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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、蕭亦豪先生及黃蓉女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 42

其他事項

158. 餘無別事，會議於下午五時二十一分結束。