

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年六月二十一日下午二時三十分舉行的
第 628 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

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
吳雪兒女士

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

簡兆麟先生

張國傑先生

李國祥醫生

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

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
何文思女士

伍穎梅女士

— 為已故申請人的朋友。

3. 小組委員會備悉符展成先生及張國傑先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

4. 秘書匯報這宗申請的背景。二零一八年十二月七日，小組委員會考慮一宗把一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶的第 12A 條申請(編號 Y/FSS/14)。這宗申請由現已離世的許世勳先生(申請人)提交，許世勳先生為已故許愛周先生的唯一遺囑執行人。奧雅納公司是許世勳先生的代表。在小組委員會會議當日，傳媒報導申請人已經離世。小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人一方提交進一步資料，以證明代表申請人繼續進行有關申請的法律行為能力。

5. 二零一九年四月八日，奧雅納公司代表已故許世勳先生的唯一遺囑執行人許晉亨先生致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，提交許晉亨先生的法律代表孖士打律師行發出一封函件和一份法院授予遺囑認證的核證摘錄，以證明代表申請人的法律行為能力。該函件指出，藉法律的施行，身為已故許世勳先生遺囑執行人的許晉亨先生，已成為已故許愛周先生未被處理遺產的遺囑執行人。因此，孖士打律師行申請由許晉亨先生取代這宗第 12A 條申請的申請人的遺囑執行人身分。此外，許晉亨先生已就有關申請授權奧雅納公司為其指定代理人。

6. 委員備悉，當局已就代表申請人的法律行為能力一事徵詢法律見。簡單來說，有關的法律意見認為，如申請人已離世，其申請便不復存在，而《城市規劃條例》並沒有條文訂明可取代第 12A 條申請的申請人。

7. 經商議後，小組委員會同意，這宗申請在申請人去世後便不復存在，並決定不再進一步考慮這宗申請，而許晉亨先生不能取代已故許世勳先生成為這宗申請的申請人。小組委員會亦同意由秘書代表城規會回覆奧雅納公司，通知該公司有關決定。

(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，因為需要多一些時間讓食環署核實有關的龕位資料和讓運輸署提供意見，而且並非無限期押後決定，以及延期不會影響其他相關各方的利益。

12. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在三個月內提交小組委員會考慮。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士及胡明儀女士此時獲邀到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/117 擬在劃為「住宅(甲類)5」地帶的
將軍澳唐賢街 23 號帝景灣商場地下 28 及 29 號鋪
闢設宗教機構(基督教教會)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/117 號)

13. 秘書報告，申請地點位於將軍澳。郭烈東先生已就此議項申報利益，因為他是基督教家庭服務中心的總幹事，該中心在將軍澳區有 14 個社會服務單位。小組委員會備悉，郭烈東先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設的宗教機構(基督教教會)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，其中兩份支持這宗申請，而其餘兩份則表示反對。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議教會與位於有關發展的商業部分的其他現有用途，以及主要是住宅暨商業發展(商業用途在較低的樓層)的周邊發展並非不相協調。由於申請人會就擬議用途闢設獨立通道，以及擬議用途規模細小，因此擬議用途不大可能對居民構成滋擾或對周邊環境造成負面影響。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。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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六月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

「在擬議用途投入運作前，必須提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 5 至 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/9 在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1561 號 A 分段及第 1561 號餘段闢設臨時貨倉(貯存日用品)，並經營商店及服務行業(零售商店)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/I-TCV/9 號)

A/I-TCV/10 在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1458 號(部分)、第 1556 號(部分)、第 1557 號、第 1558 號(部分)、第 1559 號(部分)、第 1563 號(部分)、第 1565 號(部分)、第 1566 號、第 1604 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放建築工具、建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/10 號)

A/I-TCV/11 在劃為「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶及「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1608 號(部分)、第 1609 號(部分)、第 1610 號(部分)、第 1613 號(部分)、第 1635 號、第 1636 號、第 1639 號(部分)、第 1640 號、第 1641 號、第 1642 號(部分)及第 1648 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以及露天存放建築工具、建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/11 號)

18. 小組委員會備悉，有關這三宗申請的文件的替代頁(每份文件的圖 A-2)已呈交席上供委員參考；另同意由於這三宗申請性質相似，並由同一名申請人提交，而且申請地點互為毗鄰，因此可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請編號 A/I-TCV/9：闢設臨時貨倉(貯存日用品)，並經營商店及服務行業(零售商店)連附屬辦公室；申請編號 A/I-TCV/10：闢設臨時貨倉，以及露天存放建築工具、建築機械及材料；申請編號 A/I-TCV/11：闢設臨時貨倉，以及露天存放建築工具、建築機械及材料，全部為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。就這三宗申請而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這些申請，因為申請地點附近有民居，而且擬議用途涉及重型車輛，預計會造成環境滋擾。就申請編號 A/I-TCV/10 及 A/I-TCV/11 而言，從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為這兩個申請地點及其毗鄰地區位於石榴埔「鄉村式發展」地帶南面，饒富鄉郊特色。該「鄉村式發展」地帶四周是大片茂密的植被。這兩個申請地點內曾有大量現有樹木／植物被移除，對景觀造成嚴重不良的影響。批准這些申請會鼓勵其他申請人在取得規劃許可前進行同類的移除樹木／植物行動。其他經諮詢的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就申請編號 A/I-TCV/9 及 A/I-TCV/11 共收到九份反對這宗申請的公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、個別人士(以私人名義提出)及區內村民；至於申請編號 A/I-TCV/10，城規會共收到 10 份反對這宗申請的公眾意見，分別來自世界自然基金會香

港分會、創建香港、個別人士(以私人名義提出)及區內村民。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。該三宗申請的擬議發展不符合東涌谷和「鄉村式發展」地帶的整體規劃意向。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。東涌谷區內七宗作臨時存放建築材料的露天貯物／貨倉的申請被小組委員會拒絕。批准這些申請，會立下不良先例，並鼓勵其他同類的露天貯物／貨倉用途的申請。至於申請編號 A/I-TCV/11，擬議發展位於「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶內，該地帶擬發展雨水滯留及處理池。批准這宗申請，會妨礙「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理池」地帶的規劃意向。環保署署長不支持全部三宗申請。至於申請編號 A/I-TCV/10 及 A/I-TCV/11，從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這些申請有保留。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 一名委員對申請地點的違例發展表示關注，並強調應加強執管行動。另一名委員亦表示憂慮，指出接受以簡單的植草方式修復土地，以符合恢復原狀通知書的要求，實在遠遠未符理想。

22. 主席表示，根據地盤狀況，規劃事務監督如認為有需要，可在恢復原狀通知書中，要求移走填料或修復池塘。當局已增加人力資源，以針對違例發展採取執管及檢控行動。他說可安排簡介會，向委員概述規劃執管及檢控的工作。

關於申請編號 A/I-TCV/9

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵周邊地區出現更多其他同類發展的申請。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的鄉郊環境及景觀特色質素下降。」

關於申請編號 A/I-TCV/10

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵周邊地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

關於申請編號 A/I-TCV/11

25. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並會影響「其他指定用途」註明「雨水滯留及處理

池」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵周邊地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林樹竹女士和胡明儀女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/135 為批給在劃為「康樂」地帶的上水安圃村第 91 約地段第 3252 號、第 3262 號(部分)、第 3263 號、第 3264 號、第 3265 號 A 分段(部分)及第 3265 號 B 分段(部分)和毗連政府土地作臨時動物寄養所連附屬設施用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/135 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時臨時動物寄養所連附屬設施用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.10 段；
- (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表示反對的公眾意見書，以及兩份分別由一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見的公眾意見書。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，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請是為先前根據申請編號 A/NE-PK/80 獲批給在劃為「康樂」地帶的地方作相同用途的規劃許可續期。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上一次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變；申請人已履行所有規劃許可附帶條件；以及所要求的三年規劃許可有效期與上一許可的有效期相同。至於所收到的負面公眾意見，以及民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，上述政府部門的規劃評估和意見亦適用。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年八月十三日至二零二二年八月十二日止，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；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的植物，包括樹木、灌木和草坪；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施。倘發現這些設施在運作期間有不足或欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的消防裝置；以及
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有履行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。」

29. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/191 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 208 號 A 分段至 208 號 E 分段及 208 號餘段興建五幢屋宇(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/NE-FTA/191 號)

簡介和提問部分

30. 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) 擬興建的五幢屋宇(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，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展只涉及五幢小型屋宇，這宗申請可予容忍。已諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (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。其中一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見。其餘四份由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。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」方面，雖然申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於華山村的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會

較為恰當。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合虎地坳及沙嶺地區「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 華山村的「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，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/615 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 359 號、第 360 號及第 361 號
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/615 號)

簡介和提問部分

33. 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，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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）也不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，最接近的易受影響用途就在申請地點的東南鄰。運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有充分資料證明該項臨時發展對周邊地區的交通不會造成重大影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達了區內人士的意見，有關意見載於文件第 10.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會及嘉道理農場暨植物園分別提交的四份公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長、環保署署長及運輸署署長均不支持這宗申請。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點完全位於第 3 類地區，而以往從未獲批給規劃許可；政府部門提出負面意見，區內人士亦提出反對；以及申請人未能證明擬議發展對周邊地區不會造成負面影響。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；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，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作露天貯物用途；相關政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦提出反對；以及申請人未能證明有關發展對周邊地區的交通不會有負面影響。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/668

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督
第 28 約地段第 551 號 D 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/668 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/669 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段第 460 號 A 分段、第 462 號、第 463 號、第 464 號(部分)、第 465 號、第 466 號(部分)、第 467 號(部分)及第 481 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(戶外電動小型賽車場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/669 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

39. 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、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。胡先生和馮先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/62 為批給在劃為「休憩用地(1)」地帶、
「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、
「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及
「住宅(乙類)」地帶和顯示為「道路」的地方的
上水古洞北第 95 約地段第 868 號餘段(部分)、
第 869 號、第 870 號、第 871 號(部分)、
第 872 號、第 873 號及第 874 號作臨時貨櫃車
拖頭／拖架停放場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/62 號)

40. 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物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

41. 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) 為批給作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請用途會帶來重型車輛交通，而

有關通路的 50 米範圍內建有住宅處所。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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民的意見，載於文件第 10.1.11 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到來自個別人士的兩份公眾意見，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 12 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(乙類)」地帶、「休憩用地(1)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」地帶和顯示為「道路」的地方的規劃意向，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，主要為物流中心、露天貯物場和工場。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾獲批准進行相同用途，而相關政府部門均對這宗申請沒有重大負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有關於申請地點的環境投訴個案。申請用途符合城規會規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時許可以來，規劃情況並沒有重大改變，批准這宗續期申請與小組委員會先前的決定一致。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民的意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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，批准這宗續期申請。

這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年七月十四日至二零二二年七月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，必須時刻管理和保養現有通路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻管理和維持現有的噪音緩解措施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施，如發現有關設施有不足／欠妥，須作出補救；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月十四日或之前)提交已在申請地點落實的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年一月十四日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年四月十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/466 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭大布第 94 約地段第 344A 號餘段(部分)、第 402 號 B 分段(部分)及第 448 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/466A 號)

45. 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家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與景藝公司有業務往來。

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

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備額外資料和就已提交的文件作出修改，以回應環境保護署和運輸署的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/472 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(古董車、食品及飲品)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/NE-KTS/472 號)

簡介和提問部分

49. 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) 臨時貨倉(古董車、食品及飲品)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。由民政事務總署北區政務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.11 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，一份表示沒有意見，另一份則反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但自二零零四年起曾有各類露天貯物／貯物／工場用途獲批予臨時規劃許可，而且並無已知的計劃或意向要把申請地點用作康樂活動用途。批准這宗申請不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周主要是貨倉、工場和露天貯物場，附近還有一些住用構築物，申請用途與該等土地用途並非不相協調。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。小組委員會先前曾批准五宗擬在申請地點作同類用途的申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於收到的公眾意見及由民政事務總署北區政務專員轉達的區內人士意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

50. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士在回應委員的提問時表示，申請地點有一些構築物不符合租賃修訂和政府土地牌照的規定，另有一些構築物則未經事先許可而搭建在申請地點內的政府土地部分。倘申請獲批准，相關地段的擁有人應向地政總署申請涵蓋所有實際佔用範圍的短期豁免書和短期租約。地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士補充說，如申請獲批予規劃許可，地政總署只會處理由土地擁有人提出的短期豁免書和短期租約申請。

51. 一名委員對不合法佔用政府土地的情況表示關注，地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士在回應時表示，地政總署自二零一七年三月起便已加強該署的土地執管行動，並已收緊處理「規範不合法佔用政府土地」申請的安排，亦調高了不合法

佔用政府土地的罰則。有關地點如沒有規劃許可，地政總署會對其採取執管行動。

52. 一名委員詢問有關存放古董車的細則，主席回應說，申請用途是由申請人提出的。

商議部分

53. 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，至二零二二年六月二十一日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行汽車修理及其他工場活動；
- (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(即在二零一九年十二月三十一日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年三月三十一日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月三十一日或之前)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；
- (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(即在二零二零年三月三十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

54. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/647 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 242 號 B 分段餘段、第 264 號 B 分段餘段、第 266 號 A 分段、第 266 號餘段、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段、第 270 號、第 271 號、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)、第 295 號(部分)及第 296 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/647A 號)

55. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司宜金發展有限公司(下稱「宜金公司」)提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)和安誠工程顧問有限公司(下稱「安誠公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與新鴻基公司、博威公司和安誠公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | — | 過往曾與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來； |

- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及

- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

56. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生、張國傑先生和余偉業先生因事未能出席會議，伍穎梅女士則尚未到席。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十四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，以回應政府部門的進一步意見。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，以回應政府部門的意見。

58. 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，而小組委員會已按其要求給予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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/660 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
第 107 約地段第 1204 號及第 1208 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/660 號)

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

60. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/661 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3316 號餘段(部分)、第 3331 號餘段(部分)、第 3337 號餘段、第 3338 號餘段(部分)、第 3339 號、第 3340 號餘段(部分)、第 3341 號餘段(部分)、第 3342 號(部分)、第 3343 號至第 3346 號、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號餘段(部分)、第 3350 號、第 3351 號(部分)、第 3359 號餘段及第 3360 號餘段和毗連政府土地作臨時「私人停車場(私家車)」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/661 號)

61. 秘書報告，這宗申請由駿豪管理服務有限公司提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他是觀瀾湖高爾夫球會會員，每星期都會使用申請地點。委員備悉張國傑先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

62. 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) 為臨時「私人停車場(私家車)」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，城市規劃委員會收到一份公眾意見書，反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議私人停車場不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但並無已知的發展項目將於該「綜合發展區」進行。批准這宗為期三年的臨時性質申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊土地的用途亦非不相協調。為規劃許可續期，符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，加上相關政府部門不表反對，而上次規劃許可的附加條件亦已履行。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年八月十三日起至二零二二年八月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維持採取現有的緩解措施，以盡量減少申請地點對附近居民可能造成的噪音及人工照明滋擾；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十三日或之前)，提交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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年二月十三日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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
- (h) 倘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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

65. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/662 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 457 號(部分)、第 458 號(部分)及第 465 號 A 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，以及作存放汽車／汽車零件連附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/662 號)

66. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/663 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1783 號(部分)、第 1784 號餘段、第 1788 號餘段、第 1789 號餘段、第 1790 號餘段(部分)、第 1791 號餘段、第 1795 號(部分)、第 1796 號(部分)、第 1797 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1927 號 A 分段及第 1927 號餘段(部分)和毗連政府土地修訂核准發展項目(申請編號 A/YL-KTN/118-2)－作擬議「分層住宅」用途及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/YL-KTN/663 號)

68. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司輝強有限公司(下稱「輝強公司」)提交。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」)、雅邦規劃設計有限公

司(下稱「雅邦公司」)和呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和雅邦公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和呂元祥公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、盧緯綸公司和呂元祥公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

69. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生、張國傑先生和余偉業先生因事未能出席會議，伍穎梅女士則尚未到席。由於侯智恒博士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十四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。

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，由於小

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。

[伍穎梅女士於此時到席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/821 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦田公路
第 103 約地段第 460 號餘段(部分)及
第 461 號餘段(部分)臨時露天存放汽車零件
連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/821 號)

簡介和提問部分

72. 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) 臨時露天存放汽車零件連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農

業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。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。有關發展與周邊地區並非不相協調。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 2 類地區。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E 的規定，因為經諮詢的相關部門對這宗申請沒有負面意見。關於公眾意見，上文相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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，至二零二二年六月二十一日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，以及長度超過 7 米的車輛在申請地點停泊／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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年九月二十一日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月二十一日或之前)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(即在二零二零年三月二十一日或之前)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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

75. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/822 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 476 號餘段(部分)及第 477 號作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/822 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簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而且有關發展涉及使用重型車輛，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，就這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為相關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用

途」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃。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「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊地區並非不相協調。在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，先前曾有數宗作相同用途的申請和作各種臨時露天貯物用途的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，以及除環保署署長外相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有關於申請地點已證實的環境投訴。為盡量減少對環境可能造成的影響和對周邊發展可能造成的滋擾，以及回應相關部門技術方面的要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。關於公眾意見，上文相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年七月十四日至二零二二年七月十三日止，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三十分在申請地點作業；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年八月二十五日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年一月十四日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年四月十四日或之前)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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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)、(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。」

79. 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 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/811 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 111 約地段第 101 號 F 分段餘段、第 101 號 G 分段、第 101 號 H 分段、第 101 號 I 分段及第 101 號 J 分段興建屋宇 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/811 號)

80. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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。

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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/281

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 4748 號
興建學校(擴建匡智晨曦學校)，
並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/281 號)

82. 秘書報告，申請地點位於米埔錦綉花園。邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進機電工程公司」)和邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進土木結構工程公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 其公司目前與邁進機電工程公司和邁進土木結構工程公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與邁進機電工程公司和邁進土木結構工程公司有業務往來；以及

梁家永先生 — 在米埔錦綉花園擁有一個物業。

83. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生、張國傑先生和梁家永先生因事未能出席會議。

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多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。

85. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/282 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田
下竹園村第 104 約的政府土地(前竹慶公立學校)
闢設臨時郊野學習中心及有機農場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/282 號)

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 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-ST/546 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田
第 105 約地段第 156 號 B 分段餘段(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/546 號)

簡介和提問部分

88. 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) 臨時露天存放可循環再造金屬，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的界線 100 米以內有民居，預計申請的用途會造成環境滋擾。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。儘管申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有即將落實的發展建議。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊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 13E 的要求，因為申請地點位於第 2 類

地區，申請地點先前的露天貯物場或貨櫃車停車場申請都獲得批准。除環保署署長外，相關的政府部門沒有負面意見。過往三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為處理環保署署長所關注的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。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年六月二十一日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月二十一日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 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申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月二十一日或之前)，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(即在二零二零年三月二十一日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月二日或之前)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(即在二零一九年十二月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零二零年三月二十一日或之前)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；
- (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)、(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(d)、(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。」

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

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-ST/547 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗新田第 99 約地段第 769 號餘段(部分)和
毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連
附屬設施(包括地盤辦公室及貯物設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/547 號)

92. 小組委員會備悉，旨在修訂指引性質的條款的一頁替代頁(文件附錄 II)已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及貯物設施)，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。運輸署署長表示，申請人須證明申請地點內會有足夠空間讓貨櫃車運轉；須檢討出入口的闊度；以及須在申請地點內提供足夠的輪候空間。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期申請的用途會造成環境滋擾。警務處處長對道路安全事宜表示關注。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，城市規劃委員會接獲一份來自落馬洲中港貨運聯會會長的意見，表示支持這宗申請；以及五份分別來自世界自然基金會

香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士的意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，而運輸署署長和警務處處長對青山公路是否有足夠空間供長車／貨櫃車掉頭表示關注。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則規劃申請通常會遭拒絕。申請地點先前從未獲批任何規劃許可，而且相關的政府部門均提出負面意見。申請人未能證明擬議的用途不會對附近地方的環境和交通造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵其他人提出在該區進行同類發展的申請。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述規劃考慮因素及評估亦適用。

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點有涉及泊車和加油站用途的違例發展，規劃事務監督已採取規劃執管行動，但這宗申請不包括闢設加油站。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應主席的提問時表示，申請人並非申請地點的擁有人。規劃事務監督並沒有就申請地點對申請人採取執管行動。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅

及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。設立此地帶的目的，亦是要促使把環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

(b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。」

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

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/152

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村田厦路第 124 約地段第 2061 號、第 2062 號(部分)、第 2063 號餘段(部分)及第 2064 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，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/HSK/152 號)

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十四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，以回應公眾意見和擬備相關建議以支持這宗申請。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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/965 擬在劃為「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段 1387 號 A 分段餘段、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號(部分)、第 1389 號 A 分段餘段(部分)、第 1389 號餘段(部分)、第 1396 號 A 分段、第 1396 號 B 分段(部分)及第 1396 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/965 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應公眾意見和準備進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

99. 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-TYST/966 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1018 號 B 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1157 號 B 分段及第 1158 號 A 及 B 分段闢設臨時貨倉以存放建築材料，並闢設附屬工場和地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/966 號)

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備與消防裝置圖則一致的修訂布局設計圖，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

101. 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-TYST/967 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗公庵路白沙村第119約地段第1504號B分段
關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/967號)

簡介和提問部分

102. 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) 關設臨時社會福利設施(殘疾人士院舍)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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支持這宗申請的公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「未決定用途」地帶的規劃意向，但從發牌的角度而言，社會福利署署長(下稱「社署署長」)對這宗申請沒有負面意見。儘管申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第一區(資助出售房屋包括商業用途)」地帶的地區內，規劃署總工程師／跨界基建發展並無對這宗申請提出反對。房屋署署長和土木工程拓展署西拓展處處長對為期三年的擬議臨時用途亦不表反對。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區

的長遠發展。申請的用途與緊鄰申請地點的周邊地方的現有用途並非不相協調。已諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對。

103. 一名委員詢問擬議用途是否符合現行規例的規定。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，有關的復康院舍自二零一零年起，即在《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)生效之前，一直以殘疾人士院舍的模式營運。該殘疾人士院舍領有豁免證明書。有關豁免證明書訂有附帶條件，規定該院舍須進行改善工程，以完全符合所有發牌規定。該院舍現正根據發牌規定，進行消防安全及建築物安全方面的改善工程。

商議部分

104. 一名委員認為應只在申請人履行各方面的發牌規定後，才批給規劃許可。就此，委員從文件第 9.1.8(b)段得悉，消防安全及建築物安全項目的糾正工程快將完成。

105. 副主席和一名委員考慮到申請地點的背景，以及社署署長所發出的豁免證明書的有效期限將於二零一九年十月三十一日屆滿，認為應從寬考慮這宗申請。

106. 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，至二零二二年六月二十一日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月三十一日或之前)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；
- (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(即在二零二零年三月三十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十二月三十一日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年三月三十一日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

107. 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／屯門及元朗西蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

議程項目 32

其他事項

108. 餘無別事，會議於下午四時結束。