

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年十一月十五日下午二時三十分舉行的
第 638 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

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

梁家永先生

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

雷賢達先生

廖凌康先生

郭烈東先生

吳芷茵博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

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

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十一月一日
第 637 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」)二零一九年十一月一日第 637 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。

屯門及元朗西區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/8

申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/10》及《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 245 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 365 號餘段、第 366 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(戊類)」地帶、「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-LTY Y/8 號)

3. 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」)的附屬公司仲英有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及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、領賢規劃顧問有限公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來；
- 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；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來，過往與呂元祥公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 其公司過往與新鴻基公司及呂元祥公司有業務往來。

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

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

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

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/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 Y/YL/15A 號)

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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。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／西貢及離島卓玉明女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/255 為批給在劃為「海岸保護區」地帶的西貢大環大網仔路第 216 約的政府土地作臨時康樂場所(獨木舟會)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/SK-PK/255 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島卓玉明女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時康樂場所(獨木舟會)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見由大環鄉村委員會提交，表示反對這宗申請。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，規劃署認為該臨時康樂場所(獨木舟會)用途可再予容忍三年。雖然擬議用途不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但申請地點已鋪築路面，現時用作毗鄰現有獨木舟會的擴建部分。批准申請地點的臨時

用途，不會妨礙落實「海岸保護區」地帶的規劃意向。這宗續期申請的臨時用途與其周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。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。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 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，由二零一九年十二月二十四日至二零二二年十二月二十三日止，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，不得於下午六時至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年六月二十四日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年九月二十四日或之前)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。」

12. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/256 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港村第 222 約地段第 504 號 A 分段及第 504 號 B 分段
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/256 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島卓玉明女士簡介這宗申請，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(貨櫃車除外)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，導致該「綠化地帶」內出現更多同類申請，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降，影響「綠化地帶」的完整性。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點完全位於北港濾水廠的安全緩衝區內，這是個氡氣風險甚高的地方。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見，但表示根據航攝照片記錄，申請地點近年已鋪築地面。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。這些意見分別由香港嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 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「綠化地帶」的規劃意向，申請人並無在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持進行擬議發展。申請書內亦沒有資料證明有需要闢設擬議的停車場。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，而從氬氣風險的角度而言，環保署署長則反對這宗申請。至於所收到的公眾負面意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

15. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持進行擬議發展；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降，影響「綠化地帶」的完整性。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島卓玉明女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/678 擬在顯示為「道路」的地方的大埔林村第 10 約地段第 428 號 C 分段(部分)
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/678 號)

16. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科」)的附屬公司香港電訊有限公司及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司數碼通電訊有限公司(下稱「數碼通公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與電訊盈科及新鴻基公司有業務往來； |
| 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； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與電訊盈科及新鴻基公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 | — | 其公司過往與新鴻基公司有業務往來。 |

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

18. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

19. 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/MOS/125 擬在劃為「其他指定用途」註明
「教育及康樂發展」地帶的馬鞍山泥涌第 167 約
多個地段和毗連政府土地興建學校連康樂場地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/125 號)

20. 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」)的附屬公司集來有限公司提交。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」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 展成先生 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來； |
| 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； |

- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及亞設貝佳公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 其公司過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

21. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生及廖凌康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、張國傑先生及余偉業先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

22. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一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。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/126 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北樟木頭村第 167 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/126 號)

24. 秘書報告，這宗申請由中電集團有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司中華電力有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士 — 為中電公司的集團可持續發展總監；

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來。

25. 小組委員會備悉，吳芷茵博士和廖凌康先生因事未能出席會議。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設公用事業設施裝置(電力組合式變電站)；

(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公眾意見。該份意見由一名個別人士提交，

就擬議位置提出關注。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，規劃署對這宗申請不表反對。擬議電力組合式變電站規模細小，與周邊的鄉郊環境並非完全不相協調。為向位於附近的現有鄉村和日後的發展項目提供足夠和可靠的電力供應，擬議電力組合式變電站屬不可或缺的公用事業設施。申請人已提供理據，說明申請地點是為擬議供電區闢設電力組合式變電站的唯一可行位置。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和規劃評估亦適用。

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，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年十一月十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置和提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/577 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑村
第 9 約地段第 326 號 C 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-KLH/577 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點具復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為申請人建議利用化糞池及滲水系統處理申請地點產生的廢水，但集水區內實應避免以此方法處理廢水。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為擬建小型屋宇產生的廢水可能會污染集水區。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，從交通角度而言，可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自香港鐵路有限公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，他們均表示反對這宗申請。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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長也不支持這宗申請。環保署署長和水務署總工程師／建設不支持或反對這宗申請，因為申請人建議利用化糞池處理污水，擬建小型屋宇產生的廢水可能會污染集水區。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% 在元嶺、九龍坑新圍和老圍的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 134 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於負面的公眾意見，上述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) 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；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或計劃興建的污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 元嶺和九龍坑的「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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

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-TK/676 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第17約地段第1830號(部分)及第1738號B分段第3小分段(部分)和毗連政府土地作附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/676號)

簡介和提問部分

33. 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) 為批給作附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關地區及附近地方均位於鄉村中心區內，而且已鋪築地面。申請的用途與周邊主要為天然林地和村屋的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的規定。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。

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，由二零一九年十二月二十四日至二零二二年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (c) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/122 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1510 號 A 分段及第 1510 號 B 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-LK/122 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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，因為申請地點所處地區饒富鄉郊特色，有林地、農地和村屋，而且無路可通。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，助長在取得規劃許可前清除植物的行為，並會鼓勵其他人在該區提出更多同類建議。運輸署署長認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但鑑於擬議發展只涉及興建一幢小型屋宇，這宗申請可予容忍。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所轉達的區內人士意見載於文件第 10.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物

園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、一名區內村民和一名個別人士則表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響周邊環境的現有自然景觀。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完全在麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和禾塘崗的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以完全應付日後 552 幢小型屋宇的需求，但可應付 57 宗尚未處理的申請。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於負面的公眾意見，上述規劃評估和政府部門的意見亦適用。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸和禾坑區「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；
- (b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，

此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (c) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會影響周邊環境的現有天然景觀；
- (d) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/712 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1532 號 A 分段第 1 小分段至第 1532 號 A 分段第 15 小分段及第 1532 號 A 分段餘段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/NE-LYT/712 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) 擬闢設臨時公眾停車場(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點設有農業基礎設施，例如有通路和水源。其他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民政事務專員所轉達的區內意見，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九份公眾意見。一份來自北區區議員，表示支持這宗申請；兩份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見；其餘六份來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但鑑於這宗申請屬臨時性質和規模細小，規劃署認為就宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關的臨時公眾停車場與周邊地區(包括村屋、臨時構築物和常耕／休耕農地)並非完全不相協調。擬議發展不會對現有的景觀資源造成重大的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

41. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 留意到小組委員會曾於二零一九年七月十九日拒絕由同一申請人提交涉及申請地點內同一臨時用途的

先前申請，建議小組委員會就現時這宗申請批給臨時許可的主要原因為何；以及

- (b) 小組委員會拒絕規劃申請編號 A/NE-LYT/699(位於申請地點毗鄰)的原因為何，以及該申請所涉的用途是否仍在營運中。

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出以下回應：

- (a) 小組委員會拒絕先前該宗申請(編號 A/NE-LYT/698)，主要原因是申請人未能證明有關的臨時公眾停車場不會對周邊地區的交通造成負面影響。就現時這宗申請而言，申請人已提交資料證明在申請地點內有足夠的空間供車輛迴轉，並建議在公眾停車場的入口附近豎立交通標誌，以確保行人安全。因此，從交通工程的角度而言，運輸署署長原則上不反對這宗申請；以及
- (b) 小組委員會拒絕申請編號 A/NE-LYT/699，主要原因是申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成負面影響。申請地點現時丟空。

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，至二零二二年十一月十五日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在或進出申請地點；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)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月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月十五日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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

- (1) 如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。」

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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生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、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/267 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 911 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/267 號)

簡介和提問部分

45. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)，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五份來自個別人士的公眾意見，其中四份表示支持這宗申請，其餘一份則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗屬臨時性質的申請。雖然臨時公眾停車場用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬在申請地點闢設的臨時公眾停車場及在該處附設的一座作附屬辦公室用途的單層構築物，由於規模細小，與四周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。批准這宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

46. 兩名委員提出以下問題：

- 16. 正如文件圖 A-4 所示，通往申請地點的擬議進出口通道所在處是長有植被的未平整土地，擬議進出口通道和南慶東路之間設有道路屏障。有見及此，是否有需要進行道路工程，包括移除道路屏障；以及
- 17. 擬議進出口通道是否位於政府土地範圍內。

47. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應如下：

- (a) 申請人曾建議闢設車輛進出口通道，從南慶東路通往申請地點，有關建議涉及道路工程／及移除現有道路屏障。運輸署署長不反對該項建議；以及

- (b) 擬議進出口通道位於政府土地範圍內，申請人須向地政總署提出申請，以獲得經政府土地通往申請地點的通行權。

商議部分

48. 有兩名委員對於在南慶東路和申請地點之間闢設擬議進出口通道一事能否落實表示關注。其中一名委員亦留意到，申請地點附近沿南慶東路亦有其他進出口處，因而詢問有關的進出口是否須如建議般落實。運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生表示，申請人須向地政總署取得有關政府土地的通行權，而擬議進出口通道亦須符合運輸署及路政署的要求。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生補充說，如獲批准闢設擬議進出口通道，該通道將屬非專用通道，並非僅供申請地點使用，而申請人通常須負責該通道的維修保養工程。

49. 主席建議，如批准這宗申請，可加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交興建進出口通道建議並予以落實，而有關建議必須符合相關政府部門的要求。委員表示同意。

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月十五日止，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所有時間，只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼告示，說明只准許《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車進入／停泊在申請地點；

- (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(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年八月十五日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (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)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(f)、(g)、(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。」

51. 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/268 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 574 號 A 分段闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/268 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生簡介這宗申請，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。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來自上村居民代表的公眾意見，表示反對這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「工業(丁類)」地帶的規劃意向沒有牴觸，與周邊地區亦非不相協調。申請用途符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響，以及回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零二二年十一月十五日止，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) 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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、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(即在二零二零年五月十五日或之前)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；
- (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(即在二零二零年八月十五日或之前)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月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)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)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(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。」

55. 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(限於簡介和提問部分)]

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/647B 號)

56. 秘書報告，這宗申請是由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司宜金發展有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際有限公司(下稱「亞設公司」)、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」)，以及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六間公司。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； |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士有限公司(下稱「九龍巴士公司」)的董事，而新鴻基公司是九龍巴士公司的股東之一； |

- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設公司、博威公司和安誠公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

57. 小組委員會備悉，符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於伍穎梅女士涉及直接利益，應請她就此議項暫時離席。小組委員會亦同意，由於張國傑先生及余偉業先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

[伍穎梅女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

58. 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) 擬進行的住宅發展(分層住宅)；
- (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，城市規劃委員會共接獲 61 份公眾意見，當中五份由一名元朗區議員和個別人士提交，表示反對這宗申請；55 份由元朗和新界的居民及個別人士提交，表示支持這宗申請；另有一份提供建議。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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展將有助淘汰目前位於申請地點的荒廢臨時構築物。擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。申請人已提交相關的技術評估，以顯示擬議發展在交通、環境、空氣流通、排水和排污方面均屬可行。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點大部分地方涉及一宗由同一申請人提出作相同用途的先前獲批申請。申請地點的規劃情況沒有重大改變，而且批准這宗申請與小組委員會就先前申請所作的決定一致。至於公眾意見，上述的規劃考慮因素和評估亦適用。

59. 一些委員提出以下問題：

- (a) 備悉錦田公路沿路現時設有隔音屏障，是否有需要為擬議發展再加設隔音屏障；以及
- (b) 將採取的噪音緩解措施。

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出以下回應：

- (a) 如文件的繪圖 A-6 所示，申請地點東南面沿錦田公路的行人路現時設有兩排隔音屏障。申請人已提交環境評估並提出建議的噪音緩解措施，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見；以及
- (b) 如文件的繪圖 A-8a 及 A-8b 所示，建議的噪音緩解措施包括密封牆、梗窗、建築鰭片，以及減音露台。申請人表示，住宅單位大部分可以打開的窗戶均是向北，並非面向錦田公路。申請人所提出的噪音緩解措施，必須符合環保署署長的要求。

61. 由於申請地點包含一幅政府土地，一名委員詢問其地價估值。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生回應時表示，申請人須就申請地點的擬議發展進行換地，並須支付土地補價。

政府會根據即將交還土地與重批土地(重批土地的面積較大並可用作發展住宅)的地價差額向申請人徵收土地補價。

商議部分

62. 部分委員關注到擬議的噪音緩解措施會否影響住宅單位的採光和通風，以及申請人能否在申請地點外設置隔音屏障。環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，環保署會在申請人提交建築圖則階段進一步考慮緩解措施的詳細設計，同時亦有其他既可紓減交通噪音影響又能維持足夠通風的方法，例如減音窗。至於隔音屏障，曾先生表示，此等設置一般設於地盤界線的範圍內，但設置的位置視乎地盤狀況而定。副主席注意到，部分主人房設有露台，以增加採光和改善通風。

63. 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二零二三年十一月十五日止；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。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) 提交綜合交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並闢設車輛通道，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並提供公共交通設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交最新的噪音影響評估，並落實當中提出的緩減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (f) 提交有關接駁公共污水渠的最新排污影響評估，並落實當中提出的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長和渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

64. 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。

[伍穎梅女士於此時返回席上。]

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-KTN/677 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗
錦田公路第 110 約地段第 667 號(部分)
臨時露天存放待售車輛
(貨車、輕型貨車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/677 號)

簡介和提問部分

65. 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) 臨時露天存放待售車輛(貨車、輕型貨車及私家車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，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，規劃署認為臨時露天存放待售車輛(貨車、輕型貨車及私家車)可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請地點未有已知的永久發展計劃。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途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 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)的第 3 類地區。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前曾獲批作同一用途，以及相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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，至二零二二年十一月十五日止，並須附加下列條件：

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

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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) 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)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(即在二零二零年二月十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十二月二十七日或之前)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(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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

- (1) 如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。」

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/678 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 484 號(部分)、第 486 號(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號、第 489 號(部分)、第 490 號及第 1643 號(部分)經營臨時商店及服務行業(零售鏟車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/678 號)

69. 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，因為其公司目前與溢峰公司有業務往來。由於張國傑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，申請人的代表在二零一九年十一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。

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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/679 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1674 號(部分)、第 1676 號(部分)、第 1680 號(部分)、第 1681 號、第 1682 號、第 1683 號及第 1684 號經營臨時商店及服務行業(售賣五金零件)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/679 號)

72. 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，因為其公司目前與溢峰公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

73. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一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。

74. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/680 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田城門新村第 109 約的政府土地關設臨時學校(學生戶外活動用地)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/680 號)

簡介和提問部分

75. 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) 擬關設臨時學校(學生戶外活動用地)，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。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對這宗申請表達意見的公眾意見書。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，規劃署不反對有關關設臨時學校(學生戶外活動用地)的建議(為期五年)。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，當局就這宗為期五年的申請批出臨時許可不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向，亦不會對申請地點內的小型屋宇申請造成負面影響。擬議用途與周邊普遍為住宅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。至於所收到

的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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，至二零二四年十一月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月十五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會撤銷，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(b)或(c)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。」

78. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/827

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商店及服務行業和
食肆連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/827A 號)

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/820 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
八鄉上輦村第 111 約地段第 761 號(部分)
關設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL- PH/820 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私人停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，分別是由一名上輦村原居民和個別人士提交，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對關設為期三年的臨時私人停車場不表反對。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批及正在審理的小型屋宇建屋申請，對這宗申請批給臨時許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與整體上具鄉郊特色的周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然編號 A/YL-PH/759 的先前申請因沒有履行一項有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被

撤銷，但申請人在這次申請已經提交了排水及消防裝置建議。自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變，故這宗申請或可從寬考慮。規劃署建議批給較短的履行期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。批准這宗申請與小組委員會對同一「鄉村式發展」地帶內同類申請所作的決定一致。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。

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，至二零二二年十一月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 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；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，以顯示在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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三個月內(即在二零二零年二月十五日或之前)提交排水建議(包括不會令申請

地點西面水道受不良影響的建議)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月十五日或之前)，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六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，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的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)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) 倘在上述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。」

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/286 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔
米埔新村第 105 約的政府土地前冠英學校用地
及毗鄰的前學校辦公樓闢設學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/286 號)

簡介和提問部分

85. 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) 擬闢設的學校；
- (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，規劃署不反對這宗申請。在二零零六年前，申請地點曾用作小學。鑑於這宗申請旨在利用已關閉學校的空置處所作學校發展，故並無抵觸該用地的規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。雖然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」)所指的濕地緩衝區內，但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負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶，曾有一宗擬作學校(幼稚園)的同類申請

獲小組委員會批准。因此，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

86. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點的背景；
- (b) 申請人選擇申請地點作特殊學校用途的理據；
- (c) 教育局轄下特殊教育分部不能就有關建議提供意見的理由；
- (d) 考慮到這宗申請是作永久的學校用途，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)會否把該用地用作兒童遊樂場；
- (e) 為肢體傷殘學生而設的交通設施和安排；
- (f) 是否須提交擬議學校的建築圖則；以及
- (g) 現有天台構築物是否以石棉建造。

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應如下：

- (a) 早在首份法定圖則把涵蓋申請地點的較大地區劃為「鄉村式發展」地帶前，申請地點已用作小學，而該小學在二零零六年停辦，並一直空置至今；
- (b) 據申請人表示，擬議學校是特別為有特殊教育需要和學習障礙的兒童而設，他們需要經改良的教學課程。前冠英學校用地可讓學童在安全及關愛的環境中接受全面的特殊教育和治療；
- (c) 規劃署曾就這宗申請諮詢教育局，但現階段教育局無法提供意見，因為申請人尚未就把申請地點的學校發展取得教育局的政策支持。申請人會在規劃申請獲批准後，再與教育局聯絡；

- (d) 元朗區議會現正審視在申請地點興建兒童遊樂場及休憩處的建議，目前並無落實時間表。只要元朗區議會同意，康文署原則上不反對這宗申請。如擬議學校用途獲批准，將會受短期租約所限；倘元朗區議會決定在申請地點落實其建議，有關短期租約或會中止；
- (e) 根據申請人提交的繪圖 A-1，擬議學校會經由申請地點北面的一條小徑接達。申請地點內會設有一個私家車車位，兩個私家車／的士上落車位和三個校巴車位。學校會實施乘搭校巴政策，鼓勵學生乘搭校巴而不採用其他交通工具上學。申請人所提交的申請書內沒有資料說明肢體傷殘學生的人數；
- (f) 據申請人表示，申請地點內的現有建築物需要翻新，除必要的結構維修／保養工程外，不會涉及重大的改建及加建工程。申請人亦表明，所有工程會按照屋宇署的要求進行。屋宇署對這宗申請沒有意見；以及
- (g) 申請人沒有提供天台構築物現況的資料。

商議部分

88. 一名委員表示，原則上支持擬議學校，由於申請地點鄰近青山公路，該名委員對於青山公路重型車輛可能引致的空氣及噪音影響表示關注。就此，委員留意到環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，而申請人表明有關處所的所有室內地方都設有空調。另一名委員亦支持有關建議，但關注有否機制監察落實擬議發展。主席說，申請人獲批給規劃許可後，必須先尋求教育局在政策上的支持，然後才向地政總署申請短期租約；申請人亦須在擬議學校施工前，與屋宇署釐清建築結構及相關事宜。地政總署助理署長(區域3)盧錦倫先生回應一名委員的查詢時說，申請人必須先就申請地點的擬議學校取得教育局的政策支持，才會向申請人批出短期租約。

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。這宗

申請的規劃許可有效期至二零二三年十一月十五日止；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：

- 「(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；以及
- (b) 設計並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。」

90. 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。

[余偉業先生此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/274 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段發展住宅(分層樓宇)及社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、康體文娛場所及公共車輛總站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/274 號)

91. 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」)的一家聯營公司富任發展有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是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 — 目前與新鴻基公司、奧雅納公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
- 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；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及奧雅納公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 其公司過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

92. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉，余偉業先生已離席。

93. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/559 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 737 號餘段(部分)、第 738 號餘段(部分)、第 741 號(部分)、第 742 號餘段(部分)及第 744 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-ST/559 號)

簡介和提問部分

95. 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) 經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，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。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。這份意見由沙田鄉事委員會提交，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。在這部分的「其他指定用途」註明「服務區」地帶內沒有已知的永久發展建議。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「服務區」地帶內的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的用途並非不

相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。小組委員會曾批准同一「其他指定用途」註明「服務區」地帶內同類的申請，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，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

96. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年十一月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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(即在二零二零年五月十五日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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；

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及 |
| 吳芷茵博士 | — | 與其配偶於屯門擁有一個單位。 |

100. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。符展成先生和吳芷茵博士因事未能出席會議。由於副主席及張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

101. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年十月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已安排交通顧問擬備經修訂的交通影響評估和交通及人潮管理計劃，以回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、陳栢熙先生、黃蓉女士、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/104 在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏第 374 約地段第 206 號餘段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/104 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時燒烤場，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議用途有所保留，因在批給規劃許可前申請地點的植被已被清除。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵進行類似的清除植被。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致周圍環境的景觀質素進一步下降，以及影響「綠化地帶」的完整性。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表示關注，因為申請地點已鋪築地面，近期大部分地方亦已受到干擾，此舉不應鼓勵。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人的申請書內並無充分資料處理擬議用途造成的污水及廢水影響問題。渠務署總工程師／新界北表示申請人提供的資料並無載述充分的資料及詳情，以證明申請地點的排水渠足夠，以及擬議用途不會造成負面的排水影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園、愛琴海岸業主委員會、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士。所有公眾意見均反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無在申請書內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。擬議用途與周邊地區並非完全協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議用途不會對周圍地區的交通、噪音、污水、廢水、氣味和景觀造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議用途不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為申請人未能證明擬議用途不會對周圍地區的交通、噪音、污水、廢水、氣味和景觀造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/191 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 924 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/191 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(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由個別人士提交的公眾意見，就這宗申請提出關注。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，規劃署不反對就這宗申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但就這宗申請

批給為期三年的臨時規劃許可，不會影響處理小型屋宇發展，亦不會妨礙落實該區的長遠發展。申請用途與四周饒富鄉郊特色的土地用途並非不相協調。公眾停車設施能夠滿足區內村民／居民的特定需求。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶內曾有六宗作公眾停車場用途的同類規劃申請獲批，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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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，至二零二二年十一月十五日止，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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許重量不超過 5.5 噸的私家車和輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

109. 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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/386 擬在劃為「綠化地帶」的屯門
藍地第 130 約地段第 883 號餘段
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/386 號)

110. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月二十九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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/387 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門
鍾屋村第 124 約地段第 2995 號餘段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(地產代理)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/TM-LTY Y/387 號)

簡介和提問部分

112. 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) 為批給作臨時商店及服務行業(地產代理)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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展將提供地產代理服務，可應付區內對這方面的需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。有關發展與四周土地用途和附近地區的鄉郊特色並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變，之前的所有規劃許可附帶條件亦已履行，而這宗申請所要求的許可有效期與先前規劃許可的有效期相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 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，由二零一九年十二月十日至二零二二年十二月九日止，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，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年三月十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的所有時間，申請地點的現有消防裝置必須時刻保持操作良好；
- (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)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

115. 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 31 及 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/596 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 178 號 A 分段第 4 小分段 C 分段進行填塘工程，以興建一幢已獲准許的屋宇(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/596 及 597 號)

A/YL-PS/597 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 178 號 A 分段第 4 小分段餘段進行填塘工程，以興建一幢已獲准許的屋宇(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/596 及 597 號)

116. 小組委員會同意，這兩宗擬進行填塘工程，以興建一幢已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互相毗鄰，均位於同一「鄉村式發展」地帶內，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填塘工程，以興建已獲准許的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為兩個申請地點均位於濕地緩衝區內屎鄰近濕地保育區，該保育區的規劃意向，是保存魚塘的生態價值。有關魚塘是后海灣濕地生態系統的一部分。批准這兩宗申

請可能會立下不良先例，鼓勵其他人在濕地保育區內進行同類發展，令后海灣魚塘／濕地的生態價值進一步降低。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就兩宗申請各收到一份公眾意見。這兩份意見均來自同一名個別人士，表示反對有關申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的填塘工程是為了發展屬「鄉村式發展」地帶內經常准許用途的小型屋宇，符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。漁護署署長雖然不支持這兩宗申請，但察悉申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，屬村民私人擁有的土地。這兩宗申請沒有違反城市規劃委員會規劃指引編號 12C(規劃指引編號 12C)。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「鄉村式發展」地帶內申請地點附近先前曾有擬進行填土或填塘工程以興建新界豁免管制屋宇的申請獲批准。因此，批准這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[陳福祥博士此時離席。]

118. 一名委員詢問是否需要補償因進行擬議的填塘工程而失去的濕地。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，根據規劃指引編號 12C，倘申請地點位於濕地緩衝區，申請人無須呈交生態影響評估報告，亦無須為進行擬議用途而闢設濕地以作補償。

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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期至二零二三年十一月十五日止；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。兩宗申請的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點；
- (b) 於地政總署發出豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 於填塘工程竣工後，落實相關的排水建議(包括排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (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)、(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。

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

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-TYST/987 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 777 號(部分)
闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/987 號)

簡介和提問部分

121. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為闢設臨時貨倉存放建築材料的擬議用途可予容忍三年。擬議用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物用途，但劃作此地帶，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點有部分坐落在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」所制訂的建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第二區(資助出售房屋包括商業用途)」地帶的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及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不表反對。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。大致而言，有關發展與周邊地區的用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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，至二零二二年十一月十五日止，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，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆件、清洗、噴灑或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月十五日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)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(即在二零二零年八月十五日或之前)，落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

124. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/988 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1492 號、第 1493 號 B 分段(部分)、第 1493 號餘段(部分)及第 1495 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/988 號)

簡介和提問部分

125. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為關設臨時貨倉存放建築材料的擬議用途可予容忍三年。擬議用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物用途，但劃作此地帶，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點有部分坐落在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」所制訂的建議發展大綱圖上劃為「地區休憩用地」地帶的地方，有部分則坐落在該圖上顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長對為期三年的申請用途不表反對。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。大致而言，有關發展與周邊地區的用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 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，至二零二二年十一月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、清洗、拆件及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月十五日或之前)，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(即在二零二零年五月十五日或之前)，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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

128. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/989 在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的元朗朗漢路第 121 約地段第 653 號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/989 號)

簡介和提問部分

129. 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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，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。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住宅用途，預期所申請的用途會帶來重型車輛出入，並造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由一名個別人士及一名指稱為唐人新村地區代表的人士提交，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請人無在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與該區的鄉郊特色不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。申請地點主要位於第 3 類地區內，先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可。此外，就環境方面而言，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。先前曾有六宗在同一「住宅(丁類)」地帶內作同類露天貯物用途的申請被小組委員會拒絕／經城規會覆核後被駁回。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就該區的同類申請所作的決定一致。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。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。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；
- (d) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為政府部門就環境方面提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及

- (e) 批准這宗申請，會為該「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境的整體質素下降。」

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/990 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1399 號(部分)、第 1401 號 A 分段至 D 分段(部分)、第 1402 號(部分)及第 1403 號(部分)關設臨時貨倉存放廣告物品、建築材料、電子產品及家居用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/990 號)

簡介和提問部分

132. 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) 關設臨時貨倉存放廣告物品、建築材料、電子產品及家居用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期所申請的用途會帶來重型車輛出入，並造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到任何公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時貨倉用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。此地帶一般是用作露天貯物用途，但劃作此地帶，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點坐落在「元朗南房屋用地規劃及工程研究」所制訂的建議發展大綱圖上劃為「公共屋宇—租住公屋(包括商業用途)」地帶及「住宅發展密度第一區(資助出售房屋包括商業用途)」地帶的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長對為期三年的臨時用途不表反對。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。大致而言，有關發展與周邊地區的用途並非不相協調。除環保署署長外，相關政府部門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，但在過往三年，環保署沒有收到涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何潛在的環境滋擾，以及處理其他相關政府部門的技術要求。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月十五日止，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，不得在申請地點進行露天貯物、修理、清洗、

拆件和其他工場活動，以及處理／存放電子廢料及陰極射線管；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月十五日或之前)，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(即在二零二零年八月十五日或之前)，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(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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)或(l)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、陳栢熙先生、黃蓉女士、李佳足女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 37

其他事項

136. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。