

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年三月二十日下午二時三十分舉行的 第 644 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

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)
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

李國祥醫生

廖凌康先生

郭烈東先生

余偉業先生

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
靳嘉燕女士

助理城市規劃師／城市規劃委員會
殷詠妍女士

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年三月六日
第 643 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」)二零二零年三月六日第 643 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。

沙田、大埔及北區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LT/2 申請修訂《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》，把位於大埔林村第 19 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為：
方案 1—「住宅(丙類)」地帶；或
方案 2—「其他指定用途」註明「住宅發展暨公共交通交匯處」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-LT/2 號)

3. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與領賢公司、艾奕康公司、弘達公司和英環公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM-LTY Y/9 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》，把位於屯門藍地第 130 約地段第 523 號餘段、第 714 號餘段、第 718 號餘段、第 719 號餘段、第 721 號餘段、第 722 號餘段、第 723 號餘段、第 724 號餘段及第 725 號和毗連政府土地的申請地點由「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，以及修訂適用於申請地點土地用途地帶的《註釋》(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/9 號)

7. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司及英環公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

9. 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5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/9 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/9 號）

10. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|------------------------|
| 張孝威先生
(副主席) | — | 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員； |
| 符展成先生 | — | 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及 |
| 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。 |

11. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生及張國傑先生所涉有關私營骨灰安置所發牌委員會的利益間接，小組委員會同意他們可以留在席上。

12. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年三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對相關政府部門提出的技術問題的回應。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。

13. 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。小組委員會回

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。

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。]

[陳福祥博士此時到席。]

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-SKT/22 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶的西貢康健路 1 號第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/22B 號)

簡介和提問部分

14. 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 19 幢屋宇；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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。當中，六份來自西貢鄉事委員會、一名前西貢區議會議員、西貢分區委員會主席，以及個別人士的意見反對這宗申請，而一份來自香港中華煤氣有限公司的意見則對這宗申請提出意見。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議屋宇發展符合「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，但是擬議用途與申請地點附近的現有工業用途為鄰的問題仍未妥善解決。申請地點非常貼近現有的工業作業(包括一個混凝土配料廠)。地政總署地政專員／西貢表示，該混凝土配料廠以短期豁免書持有，雖然現時有終止該等豁免書的機制，但是不能保證政府會發出有關的終止通知以進行擬議發展。因此，該混凝土配料廠會否在不久的將來終止運作或重置，仍屬未知之數。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為量化空氣質素影響評估沒有處理擬議發展的工業與住宅用途為鄰的問題。環保署署長亦表示，申請書內沒有足夠資料證明擬議發展在環境考慮方面屬可接受。申請地點附近沿西貢公路亦鋪有高壓地下煤氣輸送管。申請人沒有提交風險評估，以證明從風險角度而言，擬議發展屬可接受。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。

15. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 有關的混凝土配料廠的土地類別，以及有關用途是否永久土地用途；以及
- (b) 有否任何牌照制度以規管該混凝土配料廠的運作。

16. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出以下回應：

- (a) 在涵蓋該區的第一份圖則(即《西貢市分區計劃大綱圖編號 S/SK-SKT/1》)公布前，該混凝土配料廠已經存在，所以可視作「現有用途」；以及
- (b) 該混凝土配料廠已獲批短期豁免書，准許有關地點作混凝土配料廠及貯物的用途，並建有相關的構築物。

商議部分

17. 考慮到部分現有的工業用途(包括有關的混凝土配料廠)位於申請地點附近，一名委員關注「住宅(戊類)2」地帶是否適合作為該區的土地用途地帶。

18. 委員備悉，有關「住宅(戊類)2」地帶內的現有工業用途早在涵蓋該區的第一份法定圖則公布前已經存在。由於該區位於西貢市的南面，鄰近蕉坑特別地區，所以被劃為「住宅(戊類)2」地帶，目的是透過進行重建或改建計劃，逐步淘汰不協調的土地用途，長遠改作住宅用途。主席補充，申請人如欲申請在「住宅(戊類)2」地帶內進行住宅發展，必須證明有關的工業與住宅用途為鄰的問題可以解決，而做法必須符合相關政府部門的要求。至於現時這宗申請，由於有政府部門認為有關的工業與住宅用途為鄰的問題未能妥善解決，擬議的住宅發展項目在現階段未必適宜推展。

19. 一名委員問及申請人所提交的經修訂的空氣質素影響評估。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應時解釋，該份經修訂的空氣質素影響評估主要說明了有關的混凝土配料廠的工業排放物對周邊地區所造成的環境影響。不過，該份經修訂的空氣質素影響評估未有處理／回應有關噪音及塵土滋擾的問題(包括重型車輛的車流所帶來的噪音及塵土滋擾)，以及潛在的工業與住宅用途為鄰的問題。至於申請人所提及的同類個案(申請編號 A/K15/119)，據知小組委員會早前已批准／正處理有關的規劃申請，以逐步淘汰油塘工業區的現有混凝土配料廠，使改作綜合住宅及／或商業發展。關於現時這宗申請，

由於目前沒有跡象顯示要逐步淘汰擬議發展旁邊營運中的混凝土配料廠，批准這宗申請會導致新的工業與住宅用途為鄰的問題出現。因此，環保署署長從環境角度反對這宗申請。

20. 一名委員問及有關的住宅發展和混凝土配料廠之間的工業與住宅用途為鄰的問題是否無法克服。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生回應時表示，從環境規劃的角度而言，雖然申請用途會帶來工業與住宅用途為鄰的新問題，情況並不理想，但是申請人可制訂適當的緩解措施以解決有關的環境問題。不過，就現時這宗申請而言，申請人未有提供足夠資料或建議適當的緩解措施，以證明擬議發展在環境考慮方面屬可接受。

21. 一名委員問及私人發展商可否在公共道路上興建隔音屏障。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生回應時表示，一般而言，興建隔音屏障不是一種改善交通的措施，而是一種減少噪音影響的緩解措施。倘相關的政府部門不反對擬議的隔音屏障，並願意在隔音屏障完工後負責管理和維修，私人發展商可提出有關建議，在公共道路上興建隔音屏障，以此作為其中一種緩解措施。

22. 總括而言，主席表示委員普遍同意政府部門的意見，認同在現時這宗申請中，擬議住宅發展與毗鄰工業用途為鄰的問題未能獲妥善解決。

23. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人無法證明擬議用途與毗鄰工業用途為鄰的問題可獲妥善解決，以及擬議發展不會受到負面的環境影響。」

議程項目7至11

第 16 條申請

[公開會議]

- A/SK-SKT/23 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路1號關設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/23至27A號)
-
- A/SK-SKT/24 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路2號關設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/23至27A號)
-
- A/SK-SKT/25 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路6號關設社會福利設施(安老院舍)及分層住宅，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/23至27A號)
-
- A/SK-SKT/26 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路7號關設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/23至27A號)
-
- A/SK-SKT/27 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路7號(部分)及9號關設社會福利設施(安老院舍)，並略為放寬地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/23至27A號)
-

24. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)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兩家公司。符展成先生已就上述議項申報利益，因為他目前與

景藝公司和英環公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這些申請，而符展成先生因事未能出席會議。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月十五日要求延期兩個月才考慮這些申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人第二次就這些申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/254 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢大涌口企壁山第219約地段第110號重建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-PK/254A號)

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

28. 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，而小組委員會已給其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。

[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。關女士於此時離席。]

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和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目13

第16條申請

[公開會議]

A/ST/980 在劃為「政府、機構或社區」地帶的沙田排頭村 221 號
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/980 號)

29. 秘書報告，這宗申請擬作靈灰安置所用途。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 一 為私營骨灰安置所發牌委員會(下
(副主席) 稱「發牌委員會」)成員；

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，目前與景藝公司和英環公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司是發牌委員會的法律顧問。

30. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生和張國傑先生所涉及的發牌委員會利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零二零年三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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

32. 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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/681 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 640 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/681 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。這兩份意見分別來自創建香港和一名個別人士，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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。擬議發展與周邊村屋和天然林地夾雜的鄉郊特色並非不相協調。就「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」而言，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於社山村的「鄉村範圍」內，而且擬議發展可接駁至公共污水收集系統。有關「鄉村式發展」地帶可供使用的土地雖然不足以應付日後的小型屋宇需求，但可應付 21 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，把擬議發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。儘管如此，申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交作相同用途的申請，該宗申請於二零一五年獲小組委員會批准。先前該宗申請與現時這宗申請的小型屋宇覆蓋範圍和主要發展參數沒有改變。此外，地政總署大埔地政專員表示，該署仍在處理申請人提交的小型屋宇批建申請。因此，小組委員會或可從寬考慮現時這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現時這宗申請的規劃情況與先前獲批准的申請相同。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。

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的詢問時表示，申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交並獲批准作相同用途的申請(編號 A/NE-LT/541)。該宗申請的規劃許可有效期已屆滿。從農業發展角度而言，漁護署署長不支持先前該宗申請和現時這宗申請。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年三月二十日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

36. 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 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/670 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山塘路現有上黃宜凹食水配水庫毗連的政府土地闢設配水庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/670 號)

37. 秘書報告，這宗申請由水務署提交，申請地點位於大埔。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一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 擁有一個位於大埔墟的物業；
(副主席)

符展成先生 — 目前與雅邦公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與水務署有業務往來。

38. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，而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。

39. 小組委員會備悉，申請人在二零二零年一月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的一些技術問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

40. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/123 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路
石涌凹段第 39 約地段第 1291 號 B 分段餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/123A 號)

簡介和提問部分

41. 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；
- (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公眾意見書。當中，一名前北區區議會議員對這宗申請有保留，而上水區鄉事委員會主席對這宗申請表示沒有意見。餘下表示反對的意見分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的休閒農場大致上符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展與周邊主要為饒富鄉郊景觀特色的土地用途(包括常耕／休耕農地、臨時住用構築物、空地及一些露天貯物用途)並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天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，不得在申請地點使用公共廣播系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月二十日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)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；以及
- (j) 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。」

44. 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17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/187 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 482 號餘段、第 483 號、第 484 號、第 486 號(部分)、第 487 號餘段、第 497 號 A 分段餘段、第 500 號 B 分段餘段(部分)、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/187C 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。符展成先生就此議項申報利益，因為目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第四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，以回應政府部門的意見。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這次延期是最後一次，以後不會批准再延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/40 在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 396 號闢設臨時辦公室及附屬停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/40 號)

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十三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。

49. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/720 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響
第 85 約地段第 586 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/720 號)

簡介和提問部分

50. 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 9 段；
- (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公眾意見。當中，粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名前區議員則表示支持這宗申請。其餘四份分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，都表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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。考慮到申請地點內及周邊的情況，擬議的小型屋宇發展位於大致上連貫的景觀中間，與該區的景觀特色並不完全協調。現時沒有通路通往申請地點。擬議發展可能會導致

日後附近現有的植被被清除，因而未能確定擬議發展可能會對景觀造成的影響。倘擬議發展獲批准，會為涉及改變景觀特色的申請立下不良先例，並會鼓勵更多人在該區進行同類發展。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致周邊環境的景觀質素進一步下降。就「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」而言，「鄉村式發展」地帶可供使用的土地不足以應付 23 宗尚未處理的小型屋宇申請，以及未來十年 180 幅小型屋宇用地的需求。現時這宗申請的規劃情況，與先前被拒絕的同類申請相若。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。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 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) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。倘這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及景觀質素下降。」

[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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士於此時獲邀到席上。]

議程項目20

第16條申請

[公開會議]

A/KTN/68 擬在劃為「農業(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的古洞北第95約地段第1383號(部分)、第1414號(部分)、第1415號(部分)及第1416號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)，並進行填塘工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/KTN/68號)

53. 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，因他在古洞北地區擁有一個物業。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，故他可留在席上。

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

55. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/275 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺龍躍頭安樂村沙頭角公路龍躍頭段 18 號黃帝祠地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/275A 號)

56. 秘書報告，這宗申請是作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 (副主席) — 為私營骨灰安置所發牌委員會(下稱「發牌委員會」)成員；
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員；以及
- 張國傑先生 — 其公司是發牌委員會的法律顧問。

57. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生及張國傑先生所涉及的發牌委員會利益屬間接性質，小組委員會同意他們可留在席上。

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三月十八日要求延期兩個月才考慮這宗覆核申請，讓食物環境衛生署有時間核實擬議發展現時已售出的骨灰龕位總數，並讓申請人有時間採取跟進行動，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，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門及公眾的意見。

59. 經商議後，小組委員會同意按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會亦同意，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，而小組委員會已給其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。

[伍穎梅女士於此時到席。]

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-SK/271 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗
第 114 約地段第 1640 號 A 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(五金零售商店)
(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/271A 號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(五金零售商店)，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這宗申請收到一份來自一名個別人士的公眾意見，

對這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，批准這宗為期三年屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。建有低層構築物的擬議發展與周邊地區的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為減低對周邊地區可能造成的交通和環境影響，並回應相關政府部門所提出的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准一宗涉及申請地點的先前申請和一宗涉及同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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 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，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)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(即在二零二零年十二月二十日或之前)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，必須時刻妥為保養申請地點內已落實的排水設施；
- (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)、(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。」

63. 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-SK/274 在劃為「農業」地帶的元朗石崗蓮花地
第 112 約地段第 297 號 A 分段第 2 小分段(部分)
闢設臨時車輛維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/274 號)

簡介和提問部分

64. 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) 闢設臨時車輛維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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分別由香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士提交的反對意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，可用於農業活動。申請人亦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。申請用途與周邊地區不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請用途與周邊地區的景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵同類發展侵佔「農業」地帶。累積影響所及，會導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成嚴重的負面影響。另外，運輸署署長亦對這宗申請有保留，因為申請人未能提供充分交通資料，證明申請用途不會對錦上路的交通造成負面影響。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。先前有一宗涉及同一地點和其周邊地區的申請被拒絕。小組委員會對該宗先前的申請所作的考慮，大致上適用於現在這宗申請。拒絕這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致。申請地點涉及規劃執管行動，強制執行通知書期限已屆滿，申請地點的違例發展仍持續。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。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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。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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途與附近環境不相協調。附近地區饒富鄉郊特色，有常耕／休耕農地；
- (c) 申請人未能證明申請用途不會對附近地區的交通造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，會為該「農業」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，會導致該區的鄉郊環境的整體質素下降。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/676 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗石崗新村錦田公路第 110 約
地段第 624 號及第 787 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/676A 號)

67. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年一月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

68. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/684 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號(部分)、第 1224 號(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)及第 1230 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/684A 號)

69. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三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，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

70. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/693 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1786 號、第 1787 號 B 分段及第 1787 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場及露營車度假營)(為期三年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/693 號)

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十三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。

72. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/694 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及第 376 號餘段(部分)作臨時私人輕型貨車停車場用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/694)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時私人輕型貨車停車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；
- (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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請用途可予容忍，為期三年。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為小組委員會先前曾向相同用途申請批給規劃許可，而上次申請的所有規劃許可附帶條件亦已履行。由於自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此可從寬考慮目前這宗申

請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門提出的技術要求。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。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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)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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《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；
- (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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年十二月二十日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；
- (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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/831 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號及第 1724 號闢設臨時動物寄養所(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/831A 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年三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，以回應公眾意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

78. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/841 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路
第 106 約地段第 1486 號 C 分段餘段(部分)和
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/841 號)

簡介和提問部分

79. 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) 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；
- (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 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然如此，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准及正在審理的小型屋宇申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少對環境可能造成的滋擾，並回應有關政府部門在技術方面的要求，建議加入適當的規劃許可附帶條件。小組委員會批准申請地點先前的申

請，以及在同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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；
- (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)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 (c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

82. 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30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/822 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 91 號及第 98 號
關設臨時可循環再造物料回收中心
(廢舊五金回收中心連附屬辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/822A 號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬關設臨時可循環再造物料回收中心(廢舊五金回收中心連附屬辦公室)，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；
- (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反對意見。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。擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與周邊地區不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅民居，而且由於擬議用途涉及使用重型車輛，預料會對環境造成滋擾。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。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「住宅(丁類)」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，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。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；以及
- (b) 擬議發展與附近的住用構築物、一條天然河溪和「自然保育區」地帶的周邊地區不相協調；以及申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成滋擾。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/829 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，並進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/829 號)

86. 秘書報告，景藝設計有限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設計有限公司有業務往來。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。

87. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十四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。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/830 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 55 號(部分)經營臨時商店及服務行業(五金貨品)，並闢設附屬辦公室(為期三年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/830 號)

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一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，以回應公眾意見及擬備建議書以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/276 在劃為「露天貯物」地帶的元朗南生圍青山公路
第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段
作臨時貨櫃存放場用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/276 號)

簡介和提問部分

91. 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) 申請地點作臨時貨櫃存放場用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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，規劃署對這宗申請不表反對。申請用途與「露天貯物」地帶的規劃意向並無牴觸，與周邊地區亦並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。申請大致符合規劃指引編號 13E，相關政府部門因而對這宗申請不表反對或沒有負面意見，城市規劃委員會亦沒有收到區內人士的反對。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。為處理這項臨時申請用途可能造成環境滋擾所帶來的憂慮，以及緩解可能對周邊地區造成的任何環境影響，建議施加適當的規劃許可附帶條件。由於所涉發展是延續先前已

獲准在該地點內進行的同一用途，所以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意見。再者，鑑於確有需要協助區內的跨界貨運，倘露天貯物或貨櫃後勤用途設於落馬洲邊界通道附近，並且不會涉及填塘工程，小組委員會可能會酌情給予批准。小組委員會曾批准涉及該地點的先前申請，故批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

92. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請人在申述中提及有一宗編號 Y/YL-NSW/3 的第 12A 條申請先前獲批。請提供該宗申請的背景，並闡釋在第 12A 條申請獲批後該地點會否由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶，以及提供就分區計劃大綱圖擬作出的修訂的時間表；以及
- (b) 若申請地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶，會否對其申請用途有不同的規劃考慮。

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出回應如下：

- (a) 小組委員會於二零一六年三月十八日批准一宗第 12A 條申請，把有關地點由「露天貯物」地帶改劃為「商業」地帶，以便發展擬議的商場暨酒店(設有 700 個客房)。分區計劃大綱圖的擬議相關修訂會提交小組委員會審議。制訂圖則程序一般約需時一年。根據上述第 12A 條申請申請人所提出的「商業」地帶《註釋》，「商店及服務行業」、「酒店」及「食肆」均屬該地帶的「第二欄用途」。申請人仍須提交第 16 條申請，連同詳細的技術評估報告，以供小組委員會考慮。由於跟進工作需時較長，批准現時這宗申請，作臨時貨櫃存放場用途，為期五年，不會妨礙落實根據已獲批准的 12A 條申請所作的擬議發展；以及

- (b) 由於申請地點仍位於劃為「露天貯物」地帶的範圍，這宗申請是根據「露天貯物」地帶的規劃意向予以評估。

商議部分

94. 主席重申，儘管申請地點會改劃為「商業」地帶，但製圖程序仍未開展。

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，有效期為五年，至二零二五年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內其他任何位置存放貨櫃的堆疊高度，不得超過五個貨櫃的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據編號 A/YL-NSW/234 的申請在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)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月內(即在二零二零年九月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

96. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/398 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2693 號餘段、第 2696 號、第 2698 號、第 2699 號、第 2700 號及第 2701 號和毗連政府土地經營臨時批發行業(食品)，並作貯物及附屬辦公室用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/398 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士借助投影片向委員簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時批發行業(食品)，並作貯物及附屬辦公室用途，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。
- (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新田鄉鄉事委員會的意見，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與申請地點的規劃意向沒有牴觸。有關發展與周邊地區的用途並非不協調。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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，預計擬議發展會造成環境滋擾。為回應申請用途可能對環境造成滋擾的關注，建議加入

適當的規劃許可附帶條件。申請地點的大部分地方涉及一宗先前獲小組委員會批准的申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。因應該宗先前申請因為未有履行有關落實排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，申請人表示，消防裝置尚未具備獨立水電供應，是因為有關的接駁工程仍有待政府及電力公司批准，但排水設施的餘下工程預計將在兩個月內完成。申請人亦提交了經修訂的排水及消防裝置建議，並承諾倘這宗申請獲得批准，會履行有關的規劃許可附帶條件。這宗申請可予從寬考慮。建議就履行規劃許可附帶條件批給較短的期限，以密切監察申請人履行相關條件的進度。

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，有效期為五年，至二零二五年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路導交通條例》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三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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(e)、(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。」

100. 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-MP/290 擬在劃為「康樂」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2972 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(電子產品陳列室)
(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/290 號)

101. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

102. 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(電子產品陳列室)，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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九份反對意見，分別來自新田鄉鄉事委員會、創建香港、一名米埔村村代表、三名攸美新村的居民，以及三名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「康樂」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，不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點未有即時的發展計劃。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，因為擬議填土工程的規模較小，而且在規劃許可有效期屆滿後，申請地點將回復原狀，並改為草坪／泥地。擬議用途與周邊具鄉郊特色的地區並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的「濕地緩衝區」內。該指引訂明，涉及作臨時用途的規劃申請可獲豁免向城規會呈交生態影響評估。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別從自然保育及景觀規劃的角度，對這宗申請沒有負面意見或不表反對。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為緩解對周邊地區可能造成的環境影響，以及處理有關政府部門就技術方面提出的關注，建議加入相關規劃許可附帶條件。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請。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，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

105. 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至38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/553 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)闢設臨時貨櫃車停車場連附屬地盤辦公室，並作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/553B、554B 及 558B 號)

A/YL-ST/554 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)闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/553B、554B 及 558B 號)

A/YL-ST/558 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)闢設臨時貨櫃車及貨車停車場連附屬地盤辦公室、汽車維修區、員工飯堂，並作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/553B、554B 及 558B 號)

106. 小組委員會同意，由於這三宗申請由同一申請人提交，性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，均位於同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

107. 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) 申請編號 A/YL-ST/553 擬闢設臨時貨櫃車停車場連附屬地盤辦公室，並作貯物用途，為期三年；申請編號 A/YL-ST/554 闢設臨時貨櫃車停車場、露天存放建築材料，並作附屬輪胎維修處、地盤辦公室及貯物用途，為期三年；以及申請編號 A/YL-ST/558 闢設臨時貨櫃車及貨車停車場連附屬地盤辦公室、汽車維修區、員工飯堂，並作貯物用途，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 27 份表示反對的意見(三宗申請各有九份意見)，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、新田鄉鄉事委員會和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這三宗申請。這三宗申請的申請用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 12C。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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。此外，這些申請地點位於濕地緩衝區，並毗鄰數個池塘及處於受納能力有限的后海灣集水區範圍內。由於在地盤界線周邊見不到有適當的排水設施，環保署署長關注申請用途可能會對后海灣的水質造成負面影響。漁農自然護理署署長對這三宗申請有保留，因為各申請地點位於濕地緩衝區內，而申請書內並無提供資料以證明這些申請符合濕地緩衝區或「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。規

劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦有保留，因為申請用途與附近一帶現時的环境並不協調，批准這些申請會為其他同類用途立下不良先例，倘容許不協調的用途存在，會對環境造成持續負面影響。這三宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。批准這些申請會立下不良先例，並會鼓勵區內作同類發展的其他申請。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致后海灣附近地區的整體環境質素下降。申請地點涉及多宗先前申請，而在同一規劃地帶內亦曾有同類申請。雖然當中有一些申請曾獲小組委員會／城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，但只是基於情況特殊才獲批許可。拒絕這三宗申請與小組委員會／城規會就區內同類申請所作的先前決定一致。規劃署已對申請地點採取規劃執管行動，但違例發展在強制執行通知書的限期屆滿時仍然繼續。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。

108. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，每宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「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。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；
- (b) 申請用途不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬於后海灣地區內進行發展的規劃申請」所訂的規劃指引(規劃指引編號 12C)，因為申請人未能

證明擬議發展不會對附近地區的生態造成負面影響。批准這些申請會令后海灣地區的整體環境質素下降；以及

- (c) 申請用途不符合城規會就「擬作臨時露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」所訂的規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為政府部門對有關用途所造成的環境、生態及景觀影響持負面意見，以及有區內人士提出反對。」

[吳芷茵博士此時到席。]

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-ST/560 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
新田第 102 約地段第 3355 號闢設宗教機構(教堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/560 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設宗教機構(教堂)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 10 份公眾意見。當中，一份來自一名個別人士

的意見表示支持這宗申請，其餘來自新田鄉鄉事委員會(提交了三次)、一名堂司理及五名個別人士的意見則表示反對。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據申請人表示，先前在申請地點的一所教堂自一九六二年開始已為區內社羣提供服務，直到一九九五年才因建築物狀況殘破而荒置。據地政總署元朗地政專員表示，申請地點受新批土地契約編號 732 規管。根據有關契約，該地段只限作私人住宅及宗教用途。最高發展高度為地面上 15 呎(即 4.57 米)及最大覆蓋面積為 800 平方呎(即 74.32 平方米)。擬議重建的教堂符合契約訂明的用途及建屋權。擬議發展的規模和性質與周邊地區並非不協調。從宗教的角度而言，民政事務局局長不反對這宗申請。儘管「鄉村式發展」地帶內的可用土地(約 8.58 公頃或相當於 343 幅小型屋宇用地)不足以完全應付未來 10 年的預計小型屋宇需求(2 972 幢屋宇)，但這些可用土地能滿足 83 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內。從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並無負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應政府部門就各項技術問題所表達的關注，建議加入適當的規劃許可附帶條件。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。

111. 鑑於申請地點受只限作私人住宅及宗教用途的新批土地契約規管，一名委員詢問有關申請地點的建築物背景和現況。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應表示，申請人稱申請地點在一九六二年至一九九五年間用作教堂，但其後一直荒置。唐寶煌女士表示，從文件圖 A-4a 及附錄 Ic 的實地照片可見，申請地點的現有建築物目前因殘舊失修而空置，而且結構不穩定。此外，亦可見到緊連現存教堂建築物的

一棵樹木有些枝條附着該建築物生長並侵進建築物之內，而部分樹根則盤結在建築物的外牆。

商議部分

112. 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二零二四年三月二十日止，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：

「(a) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

113. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/566 擬在劃為「綠化地帶」的元朗新田
第 96 約地段第 281 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/566 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(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 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四份公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、洲頭村一名村代表和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，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，而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。擬建的小型屋宇與周邊環境並非不協調。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，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於洲頭村的「鄉村範圍」內，但該覆蓋範圍和擬建小型屋宇的所在地點完全坐落在「鄉村式發展」地帶外。「鄉村式發展」地帶外不宜進行零碎和雜亂無章的小型屋宇發展，這些發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。此外，由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 46 宗小型屋宇申請，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。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。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。該「綠化地帶」內曾有八宗同類申請均被小組委員會拒絕。拒絕這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 洲頭村和潘屋村的「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」地帶內的現有村落附近，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體自然環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和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

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

議程項目41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/950 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路及孖峰嶺路交界第 121 約地段第 1367 號、第 1372 號 A 分段餘段、第 1372 號 B 分段餘段、第 1372 號餘段、第 1373 號 B 分段餘段、第 1373 號 C 分段餘段(部分)、第 1373 號 E 分段餘段、第 1373 號 F 分段餘段、第 1839 號 A 分段、第 1839 號 B 分段、第 1839 號 C 分段、第 1839 號 D 分段、第 1839 號 E 分段、第 1839 號餘段、第 1937 號 A 分段餘段、第 1937 號 B 分段餘段及第 1937 號餘段和毗連政府土地略為放寬地積比率及建築物高度限制，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/YL-TYST/950C 號)

117. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、凱達環球有限公司(下稱「凱達環球公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)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 | — | 目前與雅博奧頓公司、英環公司及康冠偉公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與凱達環球公司有業務往來；以及 |
| 廖凌康先生 |] | |
| |] | |
| 余偉業先生 |] | 過往與盧緯綸公司有業務往來。 |

118. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生、廖凌康先生及余偉業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。

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

120. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這次延期是最後一次，以後都不會批准再延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1000 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1162 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料及家居物料連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/1000 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一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。

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

議程項目43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/103 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏第385約地段第241號
關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
(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/TM-SKW/103C 號)

簡介和提問部分

123. 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) 關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(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 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由兩名個別人士提交的意見，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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。地政總署屯門地政專員表示，申請地點範圍內現時沒有任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調，而且能提供便利的泊車設施，服務區內村民。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以緩減對周圍地區可能造成的交通和排水影響。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。

124. 一名委員問及文件圖 A-2 上以虛線所表示通道是否正式道路。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應表示，以虛線表示的通道是附近一帶村民使用的區內小徑，擬議停車場的布局不會影響進出該區內小徑。

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士回應一名委員的提問，表示已就申請地點內該部分的違例發展(涉及泊車)採取規劃執管行動。當局已發出強制執行通知書，要求中止違例發展。

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，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車可在申請地點停泊或進出申請地點；
- (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，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車在申請地點停泊或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月二十日或之前)，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，必須時刻維修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(即在二零二零年九月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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(f)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/359 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山
第 129 約地段第 1236 號 B 分段
進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/359 號)

簡介和提問部分

128. 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) 進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 13 份意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港、一名村民和一名個別人士，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。申請地點曾在沒有獲批規劃許可的情況下進行填土及挖土工程。申請的用途(進行填土及挖土工程以作農業用途)與周邊地區並不協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請的用途涉及大規模鋪築硬地面和清除植物，與周邊地區的景觀特色並不協調。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在區內進行同類的發展，累積影響所及，會導致周圍環境整體的景觀質素下降，並會損及「綠化地帶」的完整。就此而言，申請的用途不符合城市規劃委員會

規劃指引編號 10。漁農自然護理署署長認為申請地點具復耕潛力，並表示申請人應詳細說明擬在申請地點進行的農業活動、提供理據證明有需要進行填土及挖土工程以作農業用途，以及提供更多有關填土物料的資料，以供小組委員會考慮。現時申請人並無提供有力理據證明有需要進行填土及挖土工程以作附屬農業用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「綠化地帶」內，就進行填土及挖土工程以作農業用途的同類申請而言，小組委員會未曾批准過任何位於「濕地緩衝區」範圍內，而且有政府部門提出負面意見的此類申請。故此，拒絕現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

129. 一名委員察悉申請人亦擬安裝 30 塊太陽能板以便收集太陽能自用，於是詢問倘若現時這宗進行填土及挖土工程的申請獲小組委員會批准，安裝太陽能板的申請會否同樣獲得批准。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，建議安裝的太陽能板將用作支援申請地點的農業用途，可視作准許的農業用途的附屬用途，而現時這宗申請是為了進行填土及挖土工程。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為已完成的填土及挖土涉及清除天然植被，對天然景觀造成負面影響，並且與周邊地區不相協調；以及
- (b) 申請人未能提出理據證明有需要進行填土及挖土工程。」

議程項目45

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/384 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地短期租約
第 563 號闢設臨時建築機械工場，
並作存放零件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/384A 號)

131. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年一月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

132. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/395 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第 130 約地段第 1038 號 B 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業，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/TM-LTY Y/395 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業，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 9 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來自一名個別人士的反對意見。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。雖然有關發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請用途可提供商業用途以滿足區內的相關需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請所涉發展與周邊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。過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。為減少可能會對環境造成的滋擾和處理相關政府部門所提出的技術要求，建議施加適當的規

劃許可附帶條件。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。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時，以及星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的輕型貨車進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，提交福亨村路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，落實福亨村路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政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(即在二零二零年九月二十日或之前)，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(即在二零二零十二月二十日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十二月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。」

136. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/599 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及
「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山屏興里
第 122 約地段第 584 號及第 585 號
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/YL-PS/599 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，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；
- (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。擬議用途不符合「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向。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。擬議發展屬工業性質，與周邊環境不相協調。環境保護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用用途，擬議發展的運作會對附近的易受影響用途帶來環境滋擾。就此而言，申請人未能證明該發展不會對附近的易受影響用途帶來負

面的環境影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。同一「住宅(戊類)2」地帶內先前未有臨時露天貯物用途獲批規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「住宅(戊類)2」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對周邊地區造成環境滋擾。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。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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(戊類)2」地帶的規劃意向。「住宅(戊類)2」地帶的規劃意向，是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。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；
- (b) 擬議用途與附近主要是住宅發展和安老院的土地用途並不協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請。申請人未能證明申請的發展不會對環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「住宅(戊類)2」地帶內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對周邊地區造成環境滋擾。」

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/256 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 E 分段第 1 小分段餘段、第 1695 號 F 分段第 1 小分段及第 1695 號 H 分段餘段(部分)保育歷史建築物，並略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/256A 號)

140. 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，因為他目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

141. 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) 擬保育歷史建築物，並略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 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。當中，一份來自一名聲稱是「筱廬」前擁有人的個別人士，表示支持這宗申請，其餘來自十八鄉鄉事委員會主席及一名個別人士的則表示反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致符合「政府、

機構或社區(1)」地帶的規劃意向。從文物保育角度而言，文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)原則上支持這宗申請。有關建議符合政府政策，即致力在尊重私有產權和保護文物兩者之間取得適當平衡，並提供合適的經濟誘因鼓勵私人業主保留和活化他們的歷史建築；以及鼓勵在新發展的私人物業內提供安老院舍。考慮到有需要保育「筱廬」和提供相若的總樓面面積，建議略為放寬建築物高度限制並非不合理。規劃署總城市規劃師／城市設計及園景認為略為放寬建築物高度限制的建議與四周環境地方並非不協調，亦表示對視覺影響評估沒有意見。除保育、活化和開放「筱廬」予公眾使用，並改善毗鄰該用地的街景外，申請人亦提出多項設計優點。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

概念計劃

142. 一名委員詢問概念計劃與擬議計劃有何不同。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，根據概念計劃，如不保留「筱廬」而興建一幢全新的安老院舍大樓，該大樓的上蓋面積為地盤面積的 79%，而建築物高度則為地面上三層，即安老院舍發展項目的總樓面面積為 4 672 平方米。為完整保留「筱廬」，在擬議的寓保育於發展計劃下，安老院舍大樓的上蓋面積會縮減至地盤面積的 54%。申請人建議安老院舍發展項目的建築物高度為地面上五層，而預計總樓面面積為 3 899 平方米。

143. 根據現行計劃，總樓面面積為 3 899 平方米的擬議安老院舍可提供 170 個床位。有見及此，一名委員詢問在概念計劃下，4 672 平方米的總樓面面積總共可提供多少個床位。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，申請人沒有提供相關資料。

保育政策

144. 鑑於安老院舍的總樓面面積會因保留「筱廬」而減少，一名委員詢問有關政府的文物保育政策，以及會向土地擁有人提供甚麼誘因以鼓勵保育「筱廬」。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，雖然「筱廬」是三級歷史建築，但有關評級屬行政性質，不代表建築物受到法定保護。因應「筱廬」有計劃進行重建，文物保育專員辦事處及古蹟辦自二零一七年四月以來曾與業主就多個有關該歷史建築的寓保育於發展建議進行商討。經多番商討後，業主於二零一八年十二月同意原址保留整幢「筱廬」，並將該建築物改建為「文物闡釋廳」，免費供公眾參觀使用，而用地的其餘部分則會興建一幢樓高五層的新安老院舍。由於會保留整幢「筱廬」，申請人擬申請把該核准社會福利設施的建築物高度由三層略為放寬至五層(不包括地庫)。考慮到現行的文物保育政策，文物保育專員辦事處及古蹟辦認為現時就「筱廬」制訂的寓保育於發展建議與其評級和文物價值相稱。因此，從文物保育角度而言，這兩個部門原則上支持這宗申請。

視覺影響方面

145. 由於這宗申請涉及略為放寬建築物高度限制以作准許的社會福利設施，一名委員詢問，擬議安老院舍會對周邊地區造成什麼視覺影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士借助申請人提交的合成照片，向委員展示擬議安老院舍大樓在不同觀景點對「筱廬」及周邊地區造成的視覺影響。

146. 一名委員詢問有關在緊鄰申請地點北面的用地上一宗核准規劃申請(編號 A/YL/252)的詳情。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士表示，根據文件圖 A-2，該宗規劃申請由元朗浸信會提交，涉及把現有的兩層高教堂重建為一幢樓高八層的綜合大樓，於二零一九年五月三日獲小組委員會批准。該幢八層高的綜合大樓(不包括兩層地庫停車場)最底三層為教堂，樓上五層則為幼稚園和學習中心。

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士在回應一名委員的提問時表示，在「政府、機構或社區(1)」地帶內，建築物的高度限為三層(不包括地庫)，如發展「學校」和「醫院」，有關的限制則為八層(不包括地庫)。

148. 主席詢問擬議安老院舍的實際建築物高度為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回應表示，由地盤平整水平起計，實際建築物高度約為 21 米。

商議部分

149. 一名委員認為，雖然「筱廬」在寓保育於發展計劃下得以保留，但在擬議計劃中，安老院舍設施的可用總樓面面積相比概念計劃有所少。此情況並不理想，因為社會對安老院舍宿位有殷切需求。可考慮進一步增加建築物高度，令擬議安老院舍可有更大的總樓面面積。

150. 主席指出，擬議安老院舍的實際高度約為 21 米，接近《安老院規例》所訂的最高建築物高度(24 米)。

151. 一名委員支持這宗申請，並認為擬議發展與四周發展並非不協調，因為小組委員會曾批准緊鄰申請地點北面一宗涉及興建一幢八層高綜合大樓的同類申請。考慮到「筱廬」會被完整保留，以及有需要在覆蓋範圍縮小的情況下為安老院舍提供可發展的總樓面面積，略為放寬建築物高度限制的建議並非不合理。

152. 一名委員對擬議的五層高安老院舍和核准的八層高綜合大樓的建築物體積，以及這兩幢建築物對「筱廬」及周邊地區所造成的視覺影響表示關注。由於「筱廬」會夾在兩幢分別為五層和八層高的建築物之間，另一名委員對是否值得保留「筱廬」有疑問。委員從文件中一幀由申請人提交的合成照片(繪圖 A-13)得悉，根據擬議計劃，從大棠路仍可望見「筱廬」。

153. 由於申請人不屬非牟利機構，一名委員關注因管理和維修該幢歷史建築而帶來的財政影響。就現時這宗申請而言，保留「筱廬」所涉及的管理和維修費用或須由安老院舍提供補貼。主席補充，文物保育專員辦事處一直向私人擁有已評級歷史建築的業主和租戶，以及非牟利機構提供技術意見和資助，讓他們進行維修工程，令這些歷史建築不致破損。這些財政資助某程度上有助減少「筱廬」的管理和維修費用。

154. 委員備悉，倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人會按這宗申請所建議的發展參數落實這項計劃。

155. 副主席表示，雖然現行規例沒有強制要求保育私人擁有的歷史建築，但申請人主動提出保育「筱廬」並開放供公眾參觀，而文物保育專員辦事處及古蹟辦亦支持擬議計劃。在這情況下，可從寬考慮略為放寬建築物高度限制的建議。此外，考慮到申請地點位於繁忙的道路(即大棠路)旁邊，擬議安老院舍的建築物體積與周邊地區並非不協調。

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。這項規劃許可有效期至二零二四年三月二十日止；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) 在各項工程施工前就保育筱廬的主樓和副樓提交保育建議方案，而有關方案及其落實情況必須符合古蹟辦或城規會的要求；以及
- (b) 在工程施工前就筱廬的主樓和副樓提交全套拍攝、製圖及／或三維素描記錄，而有關記錄必須符合古蹟辦或城規會的要求。
- (c) 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
- (d) 提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求。」

157. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/207 在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 93 號 A 分段(部分)、第 771 號 B 分段餘段(部分)、第 772 號(部分)、第 774 號 B 分段餘段(部分)、第 775 號 A 分段餘段(部分)及第 775 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地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/HSK/207 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時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；
- (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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的詳細實施計劃仍在擬訂中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長對這宗申請所涉為期三年的臨時用途不表反對。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門沒有重大負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預期擬議發展會造成環境滋

擾。然而，在過去三年，申請地點並無涉及任何查明屬實的環境投訴。為回應其他相關政府部門對擬議發展可能產生環境滋擾的關注或所提出的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准一些涉及涵蓋申請地點的先前申請和同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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，至二零二三年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻把安裝在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

161. 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50及51

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/208 在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋田心路第124約地段第2404號餘段(部分)及第2405號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/208號)

A/HSK/209 在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋第124約地段第2427號餘段(部分)及第2428號餘段(部分)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/HSK/209號)

162. 小組委員會同意，這兩宗作臨時公眾停車場用途的申請性質相似，而申請地點又位於同一「住宅(甲類)4」地帶內，且位置相近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(申請編號 A/HSK/208)；以及臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(申請編號 A/HSK/209)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到一份由個別人士提交的意見，表示反對有關申請。主要的反對理由載於兩份文件的第 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。雖然申請用途並非完全符合「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但該部分洪水橋新發展區的落實發展時間表仍在制訂中。土木工程拓展署西拓展處處長對所申請的臨時用途不表反對。因此，就這兩宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠規劃。申請用途與周邊地區的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。在過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境方面的投訴。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的任何滋擾，以及處理相關政府部門的技術關注。申請地點涉及先前的規劃許可。然而，有關許可因有關人士未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已在申請書中提交相關建議，而相關政府部門亦沒有負面意見。因此，這兩宗申請或可給予從寬考慮。雖然如此，建議批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

164. 一名委員問及，在決定這兩宗申請的規劃許可有效期(申請編號 A/HSK/208 為三年，而申請編號 A/HSK/209 則為五年)方面，規劃署會按什麼因素作出考慮。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應說，公眾停車場屬於「住宅(甲類)4」地帶的第二欄用途。臨時規劃許可的有效期由申請人提出，而規劃署在考慮這兩宗申請時則着重申請用途與周邊的土地用途是否協調，以及會否對周邊地區產生無法克服的問題。此外，申請地點位於洪水橋新發展區內，因此建議在文件附錄 V 加入一項指引性質的條款，提醒申請人申請地點或會在規劃許可有效期內的任何時間被收回，作落實政府項目之用。

商議部分

有關申請編號 A/HSK/208

165. 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，至二零二三年三月二十日止，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；
- (b) 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，訂明不得有《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)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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

有關申請編號 A/HSK/209

166. 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，至二零二五年三月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 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，訂明不得有《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)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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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(即在二零二零年六月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年九月二十日或之前)，落實已獲批准的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)，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六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，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落實的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十日或之前)提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十日或之前)，設置已獲批的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (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)、(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。」

167. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、李佳足女士、麥榮業先生、黃蓉女士和陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目52

其他事項

168. 一名委員表示，由於要盡量減低新型冠狀病毒的傳播風險，視像會議的應用近來越趨普遍，因此應趁此機會在日後的城市規劃委員會／規劃小組委員會會議中引入視像會議。主席表示，秘書處正在研究不同的會議形式，並會在適當時間把有關安排通知委員。

169. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。