

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年一月二十六日下午二時三十分舉行的
第 596 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

鄒桂昌教授

符展成先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥博士

袁家達先生

侯智恒博士

李國祥醫生

伍穎梅女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
何偉基先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

雷賢達先生

簡兆麟先生

黎庭康先生

廖凌康先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
羅玉鈴女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年一月十二日 第 595 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一八年一月十二日第 595 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/TP/26 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/27》，把位於大埔洞梓第 12 約及第 14 約多個地段及毗連的政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「綜合發展區(2)」地帶及「綜合發展區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/26 號)

3. 秘書報告，這宗申請由會德豐地產有限公司(下稱「會德豐公司」)的附屬公司 Hobman Company Limited 提交，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣伍振民公司」)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四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與會德豐公司和英環公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 目前與會德豐公司有業務往來，而其公司目前與博威公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與會德豐公司、盧緯綸公司及劉榮廣伍振民公司有業務往來；以及
- 侯智恒博士 — 為長春社的永久會員，其妻子為長春社董事局的義務秘書，而長春社曾接受會德豐公司的捐款；以及
- 張孝威先生 — 在大埔擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，黎庭康先生、廖凌康先生和黎慧雯女士因事未能出席會議，而符展成先生則仍未到席。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於侯智恒博士所涉利益屬間接性質，而張孝威先生的單位並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的發展計劃和各項經修訂的技術評估，以回應政府部門和公眾的意見。

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，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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/KTN/1 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》，把位於古洞北第 92 約地段第 684 號餘段(部分)、第 711 號餘段(部分)、第 717 號(部分)、第 718 號餘段(部分)、第 719 號(部分)、第 721 號餘段(部分)及第 2158 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/KTN/1 號)

7. 秘書報告，申請地點位於古洞北。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。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有業務往來； 以及
黎慧雯女士		

侯智恒博士 — 在古洞擁有一個物業。

8. 小組委員會備悉黎慧雯女士因事未能出席會議，而符展成先生則仍未到席。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而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。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會回

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，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 5

第 12A 條申請

[公開會議－限於簡介和提問部分]

Y/TM/19 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖
編號 S/TM/34》，把位於屯門掃管笏第 374 約
地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、
第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號、
第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及
第 717 號餘段和毗連的政府土地的申請地點
由「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶
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/TM/19B 號)

11. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利益，因他目前與弘達公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生仍未到席。

12. 主席請秘書向委員簡介這宗申請的背景。秘書報告，在把文件發給委員後接獲申請人的來信，該信函已於席上提交，供委員參閱。秘書報告，申請人已表示反對規劃署延期考慮這宗申請。由於這是一宗第 12A 條的申請，申請人可出席會議向小組委員會陳述其意見。

簡介和提問部分

13. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

林智文先生	—	規劃署屯門及元朗西規劃專員
戴志華先生	}	申請人的代表
沈騰財先生		

14. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景資料，以及延期考慮申請的建議。

15. 林智文先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》涉及申請地點的最近修訂；以及

[梁慶豐先生此時到席。]

(c) 延期考慮這宗申請的建議。

16. 主席接着請申請人的代表闡釋為何反對規劃署延期考慮這宗申請的建議。申請人的代表戴志華先生借助投影片作出陳述，要點如下：

(a) 這宗改劃用地申請(編號 Y/TM/19)以便興建長者服務中心，有別於先前擬建教堂的申請(編號 Y/TM/14)；該宗先前的申請於二零一四年五月二十五日獲小組委員會同意有關設計和發展參數的部分申請內容；

(b) 倘小組委員會如期於二零一八年二月九日考慮並同意這宗申請，這不會影響城市規劃委員會(下稱「城

規會」)就修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》以便在申請地點興建教堂所接獲的申述作出決定，因為修訂分區計劃大綱圖以反映小組委員會就這宗改劃地帶以興建長者服務中心的申請所作決定時，會進行另一輪公眾諮詢和申述聆聽會；以及

- (c) 申請人就這宗申請所面對的主要困難，是按相關發展藍圖，申請地點南鄰劃為「政府、機構或社區」地帶的部分地方是預留作計劃興建消防局暨救護站之用。根據這宗申請，申請人建議了三個方案，以便把計劃興建的消防局界線重整。倘延期考慮這宗申請，他懇請小組委員會要求規劃署進一步聯絡相關的政府部門，以便有效規劃土地用途，讓各方受惠。

17. 主席提醒申請人，這個會議是要考慮這宗申請的延期考慮建議，小組委員會會在申請人提交這宗申請時考慮有關建議的詳細內容。

18. 規劃署屯門及元朗西規劃專員林智文先生應主席要求，按時序進一步詳述申請地點的相關事宜如下：

- (a) 《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》於二零一四年五月二日刊憲；
- (b) 同一申請人先前提交的第 12A 條申請(編號 Y/TM/14)涉及把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以便興建教堂，這宗申請於二零一四年五月二十三日獲小組委員會考慮並同意部分內容；
- (c) 有關用地其後建議由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便作教堂用途，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》已納入有關修訂，並於二零一七年十一月三日刊憲；以及

- (d) 在展示上述分區計劃大綱圖期內，城規會收到逾 4 000 份申述書，當中約 274 份涉及有關「政府、機構或社區(1)」地帶。鑑於接獲表示反對有關用地的申述，而城規會仍未聆聽有關申述，小組委員會在有關申述仍未進行聆聽前就這宗改劃申請作出決定，會影響城規會的決定。

19. 由於規劃署的代表和申請人的代表已陳述完畢，而委員並無提問，主席告知申請人的代表有關建議延期考慮這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議該延期要求，並會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

20. 一些委員詢問，申請人會否推展獲批准的編號 Y/TM/14 申請的教堂發展項目。主席回應委員的提問時指出，在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》刊憲前，規劃署曾詢問申請人會否推展先前獲同意的第 12A 條申請的教堂發展項目。申請人回覆會待當局考慮這宗長者服務中心發展的申請後才作決定。委員備悉，約有 274 份表示反對《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述書是涉及擬作教堂發展的「政府、機構或社區(1)」地帶。

21. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議延期就這宗申請作出決定。在聆聽有關《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/34》的申述和意見後，有關申請會提交小組委員會考慮，然後會將屯門分區計劃大綱草圖連同相關申述／意見呈交行政長官會同行政會議以作決定。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及王永德先生此時獲邀到席上。]

[符展成先生此時到席。]

議程項目 6 至 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/2 擬在劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 2650 號闢設臨時倉庫存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/2 號)

A/I-TCV/3 擬在劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶和顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 2615 號闢設臨時倉庫存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/3 號)

A/I-TCV/4 擬在劃為「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 2637 號闢設臨時倉庫存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCV/4 號)

22. 小組委員會備悉這三宗闢設臨時倉庫存放建築材料的申請性質相似，而且各申請地點十分接近，均位於同一「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶(下稱「其他指定用途(河畔公園)」地帶)內，而其中一宗申請所涉的部分用地亦位於顯示為「道路」的地方內。小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬在各申請地點闢設臨時倉庫存放建築材料；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長及地政總署離島地政專員不支持這三宗申請，因為擬議發展會影響當局收回土地以興建擬議河畔公園。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這三宗申請有保留，因為貨倉的擬議入口會影響該處的天然植被。擬議貨倉的建造和作業會對具重要生態價值河溪造成影響，情況令人關注。他特別指出申請編號 A/I-TCV/3 所涉的用地侵佔「其他指定用途(河畔公園)」地帶，而該地帶的規劃意向是作為緩衝區，把具重要生態價值的東涌河分隔開，以免受到發展項目的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有保留，因為申請書並無資料證明有關建議不會對四周造成負面的生態、景觀及視覺影響。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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 14 份反對申請編號 A/I-TCV/2 的公眾意見書；11 份反對申請編號 A/I-TCV/3 的公眾意見書；以及 12 份反對申請編號 A/I-TCV/4 的公眾意見書，分別來自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、守護大嶼聯盟、綠色力量及個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據各相關文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這三宗申請。三個申請地點全部或部分位於劃為「其他指定用途(河畔公園)」地帶的地方。三個申請地點上的擬議用途均不符合東涌谷區的整體規劃意向。東涌谷區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特地貌和文化遺產。擬議發展會影響當局收回土地以闢設擬議河畔公園。擬議臨時倉庫用途與四周主要為鄉郊景致的環境並不協調。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的生態、景觀及視覺造成不良影響。批准這三宗申請，即使僅屬臨時性質，會立下不良先例，並

鼓勵更多同類的倉庫及露天貯物用途的申請。至於所收到的公眾意見，上述的規劃評估及考慮因素亦相關。

24. 一名委員詢問擬議河畔公園的發展時間表，高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士回應說，土木工程拓展署表示河畔公園的建築工程將於二零二一年第一季展開，當局會在工程展開前收地。

25. 委員並無就這幾宗申請提出進一步的問題。

商議部分

26. 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：

申請編號 A/I-TCV/2 及 4

- 「(a) 擬議發展會影響「其他指定用途(河畔公園)」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態、景觀及視覺造成不良影響；以及
- (c) 批准這兩宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵附近地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

申請編號 A/I-TCV/3

- 「(a) 擬議發展會影響申請地點用作道路用途及「其他指定用途」註明「河畔公園」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態、景觀及視覺造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵附近地區出現更多其他同類發展的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/5 擬在劃為「住宅(丙類)2」地帶和顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 1890 號
關設臨時倉庫存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/I-TCV/5 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時倉庫存放建築材料，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。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長及地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為擬議發展會影響當局收回土地以興建擬議道路。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請書並無資料證明有關建議不會對四周造成負面的生態、景觀及視覺影響。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 10 份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、守護大嶼聯盟、綠色力量及個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；

- (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。申請地點的擬議用途不符合東涌谷區的整體規劃意向。東涌谷區的整體規劃意向，是保育該區生態易受影響的地方，並保護區內鄉郊自然特色，同時保存區內的獨特景貌和文化遺產。擬議發展會影響當局收回土地以闢設擬議道路。擬議臨時倉庫用途與四周主要為鄉郊景致的環境並不協調。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響。區內共有七宗有關臨時倉庫／露天存放建築材料的申請(包括現時這宗申請)，一宗申請先前被小組委員會拒絕，兩宗暫定於二零一八年二月九日由小組委員會考慮。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵更多同類的倉庫及露天貯物用途的申請。至於所收到的公眾意見，上述的規劃評估及考慮因素亦相關。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 議發展不符合「住宅(丙類)2」地帶的規劃意向，並會影響該區用作道路用途的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的景觀及視覺造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，並鼓勵附近地區出現其他同類發展的申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境及景觀的質素下降。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/148 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳
大嶼山第 316 約地段第 2366 號
進行填土工程(1.2 米)，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/SLC/148 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土工程，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 8 段。土木工程拓展署可持續大嶼辦事處處長指出，根據二零一七年六月公布的《可持續大嶼藍圖》(下稱「藍圖」)，位於貝澳的濕地應予以保護，而貝澳濕地或附近地區的任何發展建議必須確保不會對濕地的生境造成不良影響。申請地點的地面已被逐漸填高，四周亦以磚牆圍封，有關工程會對濕地的生境造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，理由是申請地點不宜進行填土工程，因為會影響野生動物及野生水牛，而除了泥土外，申請地點亦堆置了拆建廢料。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為預計會對申請地點及其周邊地區現時的地貌／地形和整體景觀質素造成嚴重而不可逆轉的影響／改變。批准這宗申請會對申請地點毗鄰劃為「海岸保護區」地帶的地區內其他申請造成漣漪效應，導致申請地點的整體地貌／地形出現無法逆轉的改變，並逐漸令該處的自然景觀質素下降。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，城市規劃委員會共收到 63 份反對這宗申請的意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、島嶼活力行動、香港觀鳥會、創建香港、美港聯盟、守護大嶼聯盟及個別人士。主要的反對理由載於文件第 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。申請書內並無足夠資料，以證明有需要進行 1.2 米高的填土工程作准許的農業用途；申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的生態及景觀造成不良影響；批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例，倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體自然環境質素下降。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及評估亦相關。

31. 為回應一名委員的詢問，高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士確認，申請地點並非位於先前發展審批地區圖所涵蓋的地方，以及規劃署無法根據《城市規劃條例》採取執管行動。

商議部分

32. 一名委員不支持這宗申請，因為申請地點的農業活動鄰近「海岸保護區」地帶，並不可取。該名委員亦表示，與申請人所提交的論點相反，填土工程會導致更嚴重的泥土流失。

33. 另一名委員關注到即使這宗申請不獲批准，當局是否可以採取行動杜絕在申請地點堆置建築廢物。主席表示，儘管規劃署未能採取執管行動，但相關部門及有關當局現正按照各自的職權範圍採取所需行動，藉以監察及規管這類活動。

34. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)黃文基先生補充說，申請人已收到由環保署根據《廢物處置

條例》發出的認收通知。然而，環保署現正進行調查，以確定在環保署發出認收通知前有否在申請地點進行任何非法堆置廢物的活動。

35. 委員備悉，土木工程拓展署、漁農自然護理署、環保署、規劃署、運輸署、香港警務處及地政總署在一月份就大嶼山廢物傾倒問題進行跨部門會議，以探討處理大嶼山堆置建築廢物問題的短、中及長期行動和措施。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 申請書內並無足夠資料，以證明有需要進行 1.2 米高的填土工程作准許的農業用途；
- (b) 申請人未能證明擬議填土工程不會對周邊地區的生態及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內的同類申請立下不良先例，倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體自然環境質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/42 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地作綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆、商店及服務行業)和住宿機構發展用途並略為放寬地積比率、總樓面面積及高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/42B 號)

37. 秘書報告，申請地點位於清水灣。Clear Water Bay Land Co. Limited (下稱「CWBL 公司」)、Coastline International Limited (下稱「CIL 公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Limited (下稱「LWK 公司」)、弘達顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及王歐陽(香港)有限公司是擔任申請人顧問的其中六間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黎庭康先生 — 其公司目前與 CWBL 公司及 CIL 公司有業務往來；
- 符展成先生 — 為 LWK 公司的董事及股東，目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與雅博奧頓公司及艾奕康公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與呂元祥公司及 LWK 公司有業務往來；以及
- 雷賢達先生 — 與配偶在清水灣共同擁有兩個物業。

38. 小組委員會備悉，黎庭康先生、黎慧雯女士、廖凌康先生及雷賢達先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上，但由於他涉及直接利益，故應避免參與討論。小組委員會亦同意，侯智恒博士並無參與這宗申請，故可留在席上。

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間聯絡相關政府部門(包括文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處)，以修改總綱發展藍圖。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一

次延期後，申請人已就總綱發展藍圖及保育建議，聯絡文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處以支持其申請。

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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[張孝威先生此時到席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/73 在劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的西貢匡湖居購物中心地下 D 舖及庭院
關設臨時學校(幼稚園)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/73 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生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) 關設臨時學校(幼稚園)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關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(下稱「城規會」)接獲 39 份公眾意見書，其中 38 份表示支持這宗申請，另有一份表示反對這宗申請。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。批給臨時規劃許可作幼稚園用途，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的規劃意向。有關幼稚園用途與匡湖居四周及有關的購物和會所大樓內的現有用途(例如補習學校和商店)並非不相協調。雖然先前的規劃許可因申請人在指明日期當日仍未履行落實消防裝置和提供滅火水源的附帶條件而被撤銷，但申請人已在這宗申請聲明有關學校和整幢大樓已設有所需的消防裝置。消防處處長對這方面沒有特別意見。申請人亦已落實交通報告所載的建議，以符合運輸署署長的要求。至於公眾的意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

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規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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，落實並維持有關的交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須保持有關處所的消防裝置在有效操作狀態，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，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 IV 所載的指引性質的條款。

議程項目 13 及 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/240 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/SK-PK/241 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北港第 222 約地段第 470 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/SK-PK/240C 及 241C 號)

45. 小組委員會備悉，這兩宗擬建屋宇的第 16 條申請性質相似，而且申請地點十分接近，都是同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(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 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有關保留。雖然擬建小型屋宇與四周的鄉郊環境特色並非不協調，但在申請地點擬進行的雨水渠工程，其排水道走線或會對申請地點西面現有的樹木造成影響，而對景觀的影響很可能會延展至申請地點以外的地方。批准這宗擬建小型屋宇的申請會鼓勵村屋擴展至「綠化地帶」內，累積影響所及，會令「綠化地帶」的景觀特色進一步受到破壞。環境保護署署長反對這兩宗申請，因為申請地點有部分地方侵進北港濾水廠的安全緩衝區，這是個氫氣風險甚高的地方。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別就編號 A/SK-PK/240 及 241 的申請收到三份和八份公眾意見書。創建香港有限公司和兩名個別人士反對這兩宗申請，另外五名其他個別人士則支持編號 A/SK-PK/241 的申請。主要的意見載於第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。雖然沒有足夠土地可完全滿足該村長遠的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 21 幢小型屋宇需求。根據城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，在「綠化地帶」進行新發展的申請，只會在特殊的情況下或具備有力規劃支持下理據才獲考慮。然而，這兩宗申請並不屬特殊情况或具有力規劃理據支持。申請書並沒有提供資料，以證明雖然氫氣風險高，但擬議發展仍可接受。申請地點是小組委員會拒絕或城規會經覆核駁回的先前申請所涉的地點，而自有關申請被拒絕以來，規劃情況並無改變。申請人提及的其他申請並非位於同一地區。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請；這兩宗申請的有關理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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，此地帶不宜進行發展。申請書並無顯示屬特殊情況或具有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「擬在綠化地帶進行發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並非屬特殊情況或具有力規劃理據支持申請；
- (c) 北港的「鄉村式發展」地帶仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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現有村落附近的地方，會更為恰當；以及
- (d) 批准這兩宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」整體的景觀質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/19 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路 1 號
改建整幢現有工業大廈以營辦私人學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/19 號)

49. 秘書報告，申請地點位於西貢市。聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來，其配偶在西貢市擁有一間商舖；以及

黎庭康先生 — 其公司目前與聯協公司有業務往來。

50. 小組委員會備悉，黎慧雯女士和黎庭康先生因事未能出席會議。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意由於符展成先生沒有參與這宗申請，他可留在席上。

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八五月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島胡明儀女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。胡女士和王先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及署理高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生此時獲邀到席上。]

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-LYT/644 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1584 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-LYT/644 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為該處有通道和供水等農業基礎設施，以及申請地點具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席和上水區鄉事委員會主席均表示對這宗申請沒有意見，而創建香港有限公司及一名個別人士則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。關於「臨時準則」方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 75 宗小型屋宇申請，但擬建的小型屋宇非常接近簡頭村的「鄉村式發展」地帶，而附近亦有多宗已獲批准而處於不同發展階段的小

型屋宇申請，這些屋宇建成後會在區內形成新的村屋羣。附近亦有同類的申請於二零零二年至二零一七年間獲批准，主要因為有關發展符合「臨時準則」的規定。自該等同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無出現重大改變。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年一月二十六日止；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) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

56. 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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/581 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路
馬尾下段第 46 約地段第 11 號餘段
臨時露天存放建築器材及機器(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/581 號)

57. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黎庭康先生已就此議項申報利益，因其父親與他人在打鼓嶺坪輦共同擁有兩幅土地。小組委員會備悉，黎先生因事未能出席會議。

58. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，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。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/619 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 號 F 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/619 號)

簡介和提問部分

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬興建的屋宇(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 IV。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為興建擬議小型屋宇涉及削切／填平斜坡，會影響申請地點毗鄰現有樹木的樹根。然而，申請書並無載述樹木處理和補償植樹措施的資料。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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。目前的申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。擬議發展並不符合「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」，因為有關發展會對周圍地區的景觀造成負面影響。大芒輦的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。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，會更為恰當。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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。該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。目前的申請書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」，因為會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 大芒峯的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，會更為恰當。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/110 擬在劃為「海岸保護區」地帶的西貢企嶺下老圍第209約地段第572號、第573號、第574號、第575號、第576號、第577號、第578號、第579號、第580號、第581號、第582號、第583號、第584號、第585號、第586號、第587號、第588號、第589號、第590號及第591號闢設臨時康體文娛場所
(休閒農場及帳幕營地)(為期三年))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-SSH/110號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月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，包括對政府部門意見的回應、經修訂的地盤平面圖，以及新的排水建議。

64. 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兩個月內提交小組委員會考慮。若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。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/628

在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第17約地段第358號、第359號、第361號、第374號(部分)、第376號、第377號(部分)、第379號(部分)、第380號、第381號(部分)、第388號(部分)、第389號、第390號、第391號(部分)、第403號(部分)、第404號、第493號(部分)、第499號、第500號、第501號、第502號(部分)、第503號(部分)、第504號(部分)、第505號(部分)、第506號(部分)、第507號(部分)、第508號(部分)、第509號(部分)、第510號(部分)、第511號、第512號A分段、第512號B分段、第513號、第514號、第515號、第528號、第529號、第530號、第531號、第532號、第533號、第534號、第535號及第536號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/NE-TK/628號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和署理高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生出席會議，解答委員的提問。馮先生和容先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士、林秀霞女士及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/503 進一步考慮第 16 條申請編號 A/YL-ST/503 – 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地作食肆、娛樂場所和商店及服務行業用途，並略為放寬建築物高度限制和進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/503B 號)

67. 秘書報告，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的合營公司旋高發展有限公司(下稱「旋高公司」)提交。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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及 Environmental Resources Management (下稱「ERM 公

司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與恒基公司、新鴻基公司、領賢公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司、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」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司、恒基公司的附屬公司中華煤氣公司有業務往來，以及過往與 ERM 公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司及新鴻基公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 梁慶豐先生 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來，亦為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學的司庫，該大學曾獲恒基公司的贊助；

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司及新鴻基公司的贊助；以及
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款。

68. 小組委員會備悉，黎庭康先生、廖凌康先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。由於符展成先生和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們須就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，由於梁慶豐先生、袁家達先生、鄒桂昌教授、侯智恒博士、李國祥醫生及李美辰女士所涉及的利益屬間接性質，故他們可留在席上。

[符展成先生及伍穎梅女士此時暫時離席。]

69. 小組委員會備悉，在發出有關文件後收到申請人的代表提交進一步資料，確定申請人有意為申請地點的臨時商場延長租賃協議兩年，有關資料已在會上呈交委員考慮。

簡介和提問部分

70. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作商業發展(食肆、娛樂場所、商店及服務行業)，並略為放寬建築物高度限制和進行挖土工程；
- (c) 申請人提交的進一步資料，即擬議商業發展的營運模式、臨時和永久發展的鄰接安排、發展規模及其累積影響；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 3 段和附錄 F-I。運輸署署長原則上不反對這宗申請，並對進一步資料沒有意見，但建議加入規劃許

可附帶條件，規定申請人必須就跨境和本地訪客提交全面的公共交通服務建議，並落實道路改善工程和闢設行人天橋連接新田公共運輸交匯處與發展項目。香港海關關長及入境事務處處長對累積交通影響和可能對落馬洲管制站及落馬洲支線管制站的影響表示關注，並建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人必須提供全面的公共交通服務建議。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (e) 在所提交進一步資料的法定公眾查閱期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到六份公眾意見書，分別來自新田鄉鄉事委員會、仁壽圍的鄉村代表及兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 4 段；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 5 段和附錄 F-I 所載小組委員會文件第 12 段的評估，規劃署維持原本的觀點，即不反對這宗申請。申請人已提交進一步資料回應小組委員會的關注，包括有關獲批准臨時商業發展的鄰接安排、擬議發展的營運模式，以及累積交通和生態影響。相關政府部門對這宗申請和進一步提交的資料不表反對或沒有負面意見，建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注事宜。至於所接獲的公眾意見，附錄 F-I 所載小組委員會文件第 12 段的評估亦相關。

71. 一名委員詢問現時有多少個邊境購物中心，以及與邊境地區的長遠發展有何關係。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，當局收到三宗關於邊境購物中心的申請，包括已批准的臨時邊境購物中心、申請地點的這宗申請，以及新深路對開用地對面的臨時邊境購物中心(即申請編號 A/YL-ST/498，最近被申請人撤回)。她補充說，擬議發展符合現時所劃設用途地帶的規劃意向，並位於《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「香港 2030+」)研究所提出主要供商業發展的新田／落馬洲發展樞紐。

72. 錢敏儀女士回應同一名委員的提問時澄清說，有關的規劃許可附帶條件建議必須提交經修訂的生態影響評估和環境評

估。由於有關發展並非《環境影響評估條例》的指定工程項目，因此無須為擬議商業發展提交環境影響評估。

商議部分

73. 主席扼要重述，小組委員會先前曾於二零一七年九月二十二日考慮這宗申請，有些委員關注在申請地點落實臨時和永久發展項目的鄰接安排，以及擬議商業發展的營運模式可否支持作擬議的發展規模。因此，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料，以回應上述的關注事宜。

74. 委員備悉，如申請人在這宗申請所建議，該臨時購物中心的構築物日後會清拆，以方便進行有關的永久發展項目。

75. 至於擬議購物中心的發展參數和設計，委員備悉申請地點所在的地帶目前限定的建築物高度和上蓋面積比率分別是四層(15 米)高和 100%。擬把建築物高度由四層略為放寬至七層(包括三層地庫層)，不會令地面樓層的數目增加。較高的地標構築物位於新田公共運輸交匯處附近，建築物呈梯級式輪廓，其高度向西面附近的鄉村逐步遞減。有關發展除有少許構築物高達 21.2 米外，其建築物高度普遍在地面上約 16 米高，建議的建築物高度與周圍的環境協調。

76. 一些委員大致同意這宗申請具規劃優點，包括樓宇體積減少、通透度增加、提供綠化環境以令視野更開揚，以及改善發展項目的通風情況。

77. 雖然從中距離看建議的建築物高度會有些視覺影響，但委員普遍認為降低上蓋面積比率和把建築物後移，將有助盡量減低在近距離所感覺到的建築物體積。相比分區計劃大綱圖准許建築物高度 15 米和 100%上蓋面積比率的發展項目，副主席表示擬議計劃的設計、建築物高度變化和視覺通透度較為理想。一些委員亦同意擬議發展的整體視覺影響並非不可接受。

78. 鑑於有些委員關注是否有機制可確保申請人不會其後修改擬議的建築物高度輪廓，秘書指出可加入一項規劃許可附帶條件，限制擬議發展的建築物高度不得高於現行發展計劃所建議的水平。

79. 委員普遍不反對這宗申請，並同意加入一項規劃許可附帶條件，限制擬議發展的建築物高度必須為申請人所建議的水平。

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年一月二十六日止；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) 提交已因應以下(b)至(k)項條件修訂的布局設計圖，並落實設計圖中的建議，而有關設計圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 擬議發展不得超出申請人建議的建築物高度；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計圖(包括保護樹木建議)，而有關設計圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的生態影響評估，並落實當中所提出的紓解措施，而有關評估和落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排污影響評估，並落實當中所提出的污水處理措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的環境影響評估，並落實當中所提出的紓解措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的排水影響評估，並提供和維持當中所提出的紓解排水影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 為跨境和本地訪客提出全面的公共交通服務建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (i) 如申請人所建議，落實道路改善工程，並闢設行人天橋連接新田公共運輸交匯處與發展項目，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 為擬議發展設計和提供車輛通道、泊車設施、上落客貨車位和避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (k) 設計和提供緊急車輛通道、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。」

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

[符展成先生和伍穎梅女士此時返回席上。]

[李美辰女士此時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/40 為批給在劃為「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞河上鄉路第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段及第 762 號 C 分段(部分)和毗連政府土地作臨時「汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/40A 號)

82. 秘書報告，申請地點位於古洞。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北河上鄉擁有一個物業。小組委員會

同意，由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，因此他可留在席上。

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)」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。運輸署署長從交通管理的角度而言，並不支持這宗申請。鑑於北區道路近日的交通情況，加上申請人沒有提供交通影響評估，運輸署署長未能就申請人的建議緩解措施是否可行提供意見。環境保護署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會對附近居民造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員表示，古洞(北)及古洞(南)居民代表對這宗申請沒有意見。該選區的北區區議員反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10.1 及 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)3」及「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時許可不會妨礙分區計劃大綱圖上相關用途地帶的長遠發展。然而，運輸署署長從交通管理的角度而言，並不支持這宗申請，因為申請人未能證明為規劃許可續期不會對交通造成不良影響。至於所收到的公眾意見，政府部門的意見及規劃評估亦相關。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 一名委員質疑申請人建議的交通緩解措施的可行性。委員備悉有關的緩解措施只是申請人的陳述，但沒有提交交通影響評估以作支持。

86. 對於該委員的關注，主席回應指鑑於近日北區在繁忙時間的交通情況，運輸署署長對有關申請不表支持。自批准先前的申請以來，這宗申請的規劃情況已有所改變。

87. 一名委員說在一般情況下續期申請可獲從寬處理。不過，由於在交通方面的規劃情況有變，加上申請人又未能證明為規劃許可續期對交通造成的影響屬可以接受，有關申請不應獲得批准。

88. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)何偉基先生補充說，申請人承認交通問題和情況有變。運輸署已審視申請人建議的另一路線，但認為申請人在申請續期時所提供的資料不足以證明該路線能夠紓緩交通擠塞問題。雖然申請人無須進行複雜全面的交通影響評估，但仍應提交相關資料和數據以支持其申請。

89. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「申請人未能證明申請發展不會對附近地區及北區的交通造成不良影響。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/564 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第103約地段第216號S分段第2小分段餘段、第216號S分段餘段、第237號B分段餘段、第237號B分段第3小分段餘段、第237號B分段第3小分段A分段、第237號B分段第4小分段A分段、第237號B分段第4小分段B分段、第237號B分段第4小分段餘段、第237號B分段第5小分段餘段(部分)、第237號B分段第12小分段餘段、第237號B分段第13小分段餘段及第237號B分段第14小分段餘段和毗連政府土地作臨時商店及服務行業和食肆(餐廳戶外座位區)連附屬停車位用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ YL-KTN/564B號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，包括車輛出入口安排的新建議，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括申請地點的泊車設施和車輛出入口位置的資料，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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/577 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第 110 約地段第 4 號(部分)
關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/577A 號)

92. 小組委員會備悉，會上呈閱一張替代頁(文件圖 A-2)，該替代頁修正一些編輯上的錯誤。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時動物寄養所，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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點有潛力作苗圃或溫室等農業用途。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為未提出申請便已對申請地點作改動的情況立下不良先例，令現有景觀環境質素進一步下降。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 10 份意見書。嘉道理農場暨植物園公司及六名個別人士反對這宗申請，而終身庇護動物慈善組織、狗狗之家及拯救遺棄寵物中心則支持這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與夾雜民居／構築物、貓房、休閒農莊、露天存放場及空置／荒置土地的周邊地區並非不協調。申請人表示，作業時間結束後所有動物會關在圍封的狗房和貓房內，狗房和貓房會安裝隔音物料和抽氣扇，以盡量減低噪音影響。此外，據稱申請地點同一時間只限有五至六隻狗／貓寄養，以及不會使用任何擴音系統。鑑於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和其他部門的關注，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。在該分區計劃大綱圖同一「農業」地帶內有 13 宗作動物寄養所用途的同類申請，全都於二零零五年至二零一七年間獲小組委員會批准，主要的考慮是作臨時用途的有關發展不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見和評估亦相關。

94. 一名委員詢問，申請地點附近有否住宅用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士借助文件圖 A-2 回應說，申請地點西面和西南面有一些住宅用途。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年至二零二一年一月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵狗房和貓房除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期三在申請地點作業(通宵狗房和貓房除外)；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在下午六時至上午十時，申請地點的所有動物必須關在圍封的狗房和貓房內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、吹哨子、手提擴音系統或任何形式的擴音系統；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，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(即在二零一八年十月二十六日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，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(即在二零一八年十月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。」

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/580 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗
錦田公路第 110 約地段第 666 號 B 分段(部分)
及第 667 號(部分)臨時露天存放車輛(貨車、
輕型貨車及私家車)作銷售用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/580A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售用途，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道一帶有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然該臨時露天存放車輛(貨車、輕型貨車及私家車)作銷售用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但該「住宅(丁類)」地帶這部分的地方並無已知發展，故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。所申請的露天存放用途與四周地區並非不協調，而這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為曾有擬作露天存放用途的先前申請獲小組委員會批准，而申請人已履行對上一次規劃許可的所有附帶條件。相關政府部門(環保署署長除外)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，但該署長在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對可能造成環境滋擾的關注，以及其他相關政府部門的技術要求。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車停泊／存放於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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年三月九日或之前)提供滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (1) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

100. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/582 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 565 號 A 分段(部分)、第 640 號(部分)、第 796 號(部分)、第 797 號(部分)及第 798 號(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(汽車零件)連附屬貯物處及辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/582 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車零件)連附屬貯物處及辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。已諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議商店及服務行業用途並不完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但為期三年的臨時許可不會妨礙「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區亦非不相協調。此外，據申請人表示，擬經營的商店及服務行業會為該區的區內人士提供服務。小組委員會先前批准了一宗在附近作零售商店用途的同類申請。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸

的中型或重型貨車(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六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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(即在二零一八年十月二十六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

104. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/583 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 109 約地段第 1684 號錦田中心一樓
關設學校(幼兒園／幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/583 號)

簡介和提問部分

105. 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) 學校(幼兒園／幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。已諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要預算供原居村民興建小型屋宇，地政總署元朗地政專員表示，有關處所所在位置並無涉及該處已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。申請在錦田中心內進行的學校用途，與周邊地區並非不協調。就規模和性質而言，所申請的學校(幼兒園／幼稚園)用途不大可能會對周邊地區的交通、排水及環境造成重大影響。已諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。上次由同一名申請人提出作同一用途的規劃許可申請在獲批後遭到撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可的附帶條件，

提交消防裝置及滅火水源的建議，但申請人已就這宗申請提交有關資料，列明有關處所內設置的消防裝置。因此，規劃署建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/754 在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗錦田
錦上路第 106 約地段第 455 號餘段(部分)
闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及
服務倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/754A 號)

簡介和提問部分

109. 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) 闢設臨時渠務及排污工程地盤辦公室及服務倉庫，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，以及過去三年有四宗涉及廢物滋擾而證明屬實的環境投訴。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份反對這宗申請的公眾意見書，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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的長遠發展計劃。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門(環保署署長除外)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，但申請地點可沿一條區內小徑而不用通過民居前往錦上路。此外，申請人亦已表示不會在申請地點進行清洗或工場活動。至於環保署署長關注可能對周圍地區造成環境滋擾的問題，可藉加入規劃許可附帶條件而予以處理。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水建議；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)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；
- (n) 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(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 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。」

112. 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 29 至 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/YL-KTS/765 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
長莆第 113 約地段第 188 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/766 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
長莆第 113 約地段第 188 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/767 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
長莆第 113 約地段第 188 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/768 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 188 號 D 分段及第 189 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/769 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
長莆第 113 約地段第 188 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/770 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約
地段第 189 號 B 分段及第 190 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/YL-KTS/771 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 189 號 C 分段及第 190 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/772 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 188 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/773 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 189 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/774 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 190 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/YL-KTS/775 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田長莆第 113 約地段第 190 號 D 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-KTS/765 至 A/YL-KTS/775 號)
-

113. 小組委員會備悉，這 11 宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這 11 宗申請。

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，一頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(文件英文版第 13 頁)已在會前發送給委員。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬在各申請地點興建的屋宇(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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，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。鑑於申請地點毗鄰西鐵八鄉維修中心，並在現有西鐵線的防護邊界和擬建北環線的影響範圍(有待檢討)內，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和路政署總工程師／新界西認為申請人應建議足夠的紓減噪音措施，以確保符合相關的規劃標準和法定要求。其他相關政府部門對有關申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會就編號 A/YL-KTS/765、766 及 768 至 775 的申請收到 14 份公眾意見書，就編號 A/YL-KTS/767 的申請則收到 10 份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港有限公司、世界自然基金會香港分會、長莆的居民和個別人士提交表示反對這些申請。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)亦已就這些申請表示關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這些申請。擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，以及申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。長莆和大窩的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。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現有村落會較為恰當。政府部門關注申請地點或會受鐵路噪音影響，但申請人並無提供有關擬議紓減噪音措施的資料，以確保符合規劃標準和法定要求。申請地點附近有同類的申請最近被小組委員會拒絕；拒絕目前的這些申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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些申請，理由均是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地，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有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 長莆和大窩的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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現有村落會較為恰當；以及
- (c) 申請書內並無足夠資料證明擬議發展不會受噪音影響。」

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-SK/228 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
錦田公路第 114 約地段第 616 號 B 分段餘段
(部分)作臨時商店及服務行業(汽車陳列室)用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/228A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9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，鼓勵其他人在提出申請前對有關地點作出改動。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。由於申請地點現時沒有獲批准或正在處理的小型屋宇申請，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地方並非不相協調。由於申請地點緊連錦田公路，擬議的發展不大可能會對周邊地區的環境造成重大滋擾。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可透過在規劃許可加入附帶條件來處理。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超逾 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，必須時刻維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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(即在二零一八年十月二十六日或之前)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，必須時刻維修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(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

120. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/358 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號及第 829 號、丈量約份第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)及第 397 號(部分)和毗連政府土地作臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)、汽車修車工場、露天存放建築材料及附屬辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/358 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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。

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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/520 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田第96約地段第1753號A分段及第1753號餘段進行填塘，以作准許的農業用途(魚塘養殖)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ YL-ST/520號)

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若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/YL-ST/521 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3048 號 B 分段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段(部分)及第 3050 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時商店及服務行業(零售商店、洗衣店、藥店及便利店)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/521 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業（零售商店、洗衣店、藥店及便利店）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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名鄉議局特別議員／永平村村民代表和四名村民。主要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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃

意向，而當局已接獲／正在處理兩宗涉及申請地點內用地的小型屋宇申請，申請人表示他已跟該些土地擁有人達成協議，一俟地政總署批准有關小型屋宇申請，申請人會騰空申請地點以進行小型屋宇發展。申請人亦已提交小型屋宇申請人的同意書。有關發展與四周的土地用途並非不相協調，以及可應付區內附近地方對商店和服務用途的一些需求。雖然申請地點先前獲批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但可從寬考慮這宗申請，即批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察其履行情況。小組委員會先前已基於類似的考慮而批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶內作商店及服務用途的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

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，至二零二一年一月二十六日止，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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進入申請地點或在申請地點停泊或運作；
- (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三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)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六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，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(即在二零一八年七月二十六日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(i)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

128. 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。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士、林秀霞女士及黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。錢女士、唐女士、林女士及黃女士於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何婉貞女士、黃蓉女士及曾翊婷女士此時獲邀到席上。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/40 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及第 3188 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心及附屬泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/40 號)

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。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並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的實施時間表仍有待敲定。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會

妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第一類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。至於環境方面的關注，可藉施加規劃許可附帶條件而予以處理。雖然同一申請人先前提交的申請因未能在限期內履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就這宗申請提交排水設施竣工圖、保護樹木和美化環境建議。就這方面，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察其履行情況。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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工場活動；
- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一八年七月二十六日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，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六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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)或(g)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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。」

132. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/42 在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車服務中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/42 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時汽車服務中心，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並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的實施時間表仍有待敲定。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。所申請的用途與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第一類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。小組委員會先前曾批准兩宗涉及申請地點作相同用途的申請和兩宗在該「休憩用地」地帶內的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零二一年一月二十六日止，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，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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車輛噴漆活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

136. 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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/305 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2570 號(部分)、第 2571 號(部分)、第 2572 號(部分)、第 2573 號(部分)、第 2574 號(部分)、第 2575 號(部分)、第 2576 號 A 分段(部分)、第 2576 號 B 分段(部分)、第 2577 號(部分)、第 2578 號(部分)及第 2579 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(村民節慶場地)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/305 號)

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(村民節慶場地)，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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份提出反對申請的公眾意見書。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，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但因為申請地點不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，因此批准這項屬臨時性質的發展，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的發展與「鄉村式發展」地帶內周邊地區用途亦並非不相協調。此外，該發展或有助滿足村民對社區和康樂設施的需要。關於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

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，至二零二一年一月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定的任何車輛，均不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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(即在二零一八年十月二十六日或之前)落實排水建議，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，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)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(即在二零一八年十月二十六日或之前)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；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。」

140. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/511 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門紫田村 300 號
關設社會福利設施(殘疾人士院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/511A 號)

簡介和提問部分

141. 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) 該社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。雖然申請人已開始根據《水污染管制條例》就有關的化糞池及滲水井系統申請牌照，但是環保署署長得悉並非所有來自有關處所的廢水和污水均經過妥善處理。由於已計劃進行的的排污改善工程要到二零一九年年初才完成，環保署署長關注可能會有廢水排放到附近的河道，因此他現階段不能支持這宗申請。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(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是所申請的發展可為殘疾人士提供院舍服務。所申請的發展與周邊地區的現有用途和「鄉村式發展」地帶的已規劃用途並非不協調。鑑於環保署署長關注可能會有廢水排放到附近的河道，將告知申請人要糾正廢水排放不當的情況，並須履行《水污染管制條例》的規定。至於所收到的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦相關。

142. 一名委員要求釐清這宗申請的性質。何婉貞女士回應說，所申請的發展屬永久發展，申請人不是要求城規會批給臨時許可。

商議部分

143. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述的規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

144. 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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/513 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路 27 號略為放寬建築物高度限制，以作准許的訓練中心用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/513 號)

145. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

146. 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，小組委員會給予兩個月時間讓其準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/39 在劃為「住宅(甲類)4」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2429 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車和旅遊車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/39 號)

簡介和提問部分

147. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士請委員留意兩張替代頁(文件第七頁及附錄 V，修訂第 9.1.1(g)段及指引性質條款(e)項)，已在會上呈交委員參閱。她接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車和旅遊車)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請表示關注，並認為批准這宗申請或會立下不良先例，很可能會鼓勵其他申請人未取得規劃許可便清理和平整用地，累積影響所及，會有損市區邊緣的整體景觀特色。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份提出反對的公眾意見書，分別來自泉薈的客戶服務處和個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展並非完全符合「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的有關需求。鑑於洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍有待敲定，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠規劃。所申請的用途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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和其他相關政府部門關注的事宜。自二零零七年以來，有七宗涉及有關地點作同類臨時停車場用途的申請獲得批准。在同一「住宅(甲類)4」地帶內，曾有三宗作同類臨時公眾停車場用途的申請獲得批准。雖然申請地點對上一次獲批的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但這宗申請是由另一名申請人提交，有關的申請地點亦較細小，而停車場的布局設計有所不同，故或可予從寬考慮。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明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 公噸的中型或重型車輛(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)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

- (p) 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。」

150. 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/41 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段及第 860 號餘段；第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號關設臨時危險品倉庫(第五類危險品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/41 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時危險品倉庫(第五類危險品)，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展並非完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃

意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的落實時間表仍有待敲定，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠規劃。擬議發展與四周的土地用途並非不相協調。所申請的用途不大可能會對周圍地區的交通、環境及排水造成重大的負面影響。可加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注事宜和技術要求。先前的屏山分區計劃大綱圖把申請地點劃為「工業(丁類)」地帶時，申請地點曾有為期五年同樣作臨時危險品倉庫用途的申請獲得批准。由於現時申請地點位於洪水橋及廈村分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」的地帶內，而有關地帶並無可作危險品倉庫的條文，因此申請人申請為期三年的臨時規劃許可。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放危險品；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養圍封地下貯存缸的 100 毫米厚混擬土箱，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養每個地下貯存缸上面的輸配區(4 米 x 4 米)四周有牆邊排水渠的 100 毫米壘牆，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養裝有隔油池的地下沉澱缸，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點的所有屏障植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)提交有關緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議的設計，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)設置有關緊急車輛通道、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；
- (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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

154. 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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/549 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗上章圍第 122 約地段第 425 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車和輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/549 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車和輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的泊車需求。地政總署元朗地政專員表示，沒有涉及申請地點的已批准或尚未處理的小型屋宇申請，故以臨時性質批給規劃許可予這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。所申請的用途不大可能會對四周的交通、環境及排水造成重大負面影響。小組委員會曾批准一宗涉及有關用地作相同用途的先前申請，並曾批准另外 25 宗在同一「鄉村式發展」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。至於所接獲的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年一月二十六日止，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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸、洗車及作工場用途；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年四月二十六日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年七月二十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一八年十月二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

158. 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 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/550 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山鄉吳屋村大井圍盛屋村附近第123約地段第182號A分段餘段、第182號B分段、第182號C分段、第182號D分段餘段及第182號餘段(部分)進行填土(約1米)，以興建准許的四座屋宇(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/550號)

159. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

160. 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兩個月內提交小組委員會考慮。若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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/406 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
僑興路第119約地段第1603號(部分)、
第1609號(部分)及第1610號(部分)
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/ YL-TT/406B號)

161. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應運輸署的意見。

162. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/419

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗僑興路
入建花園第二期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/ YL-TT/419號)

163. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

164. 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。若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和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/420

為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號
C 分段餘段(部分)的臨時私家車及
輕型貨車公眾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-TT/420 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時私家車及輕型貨車公眾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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲一份由一名個別人士提交反對這宗申請的公眾意見書，主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。所申請的用途雖然並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以應付區內的泊車需求。元朗地政總署元朗地政專員表示，沒有涉及申請地點的已批准或尚未處理的小型屋宇申請，故以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給規劃許可以來，其規劃情況並無重大改變。申請人已履行規劃許可附帶條件，而申請續期三年亦與先前規劃許可的期限相同。小組委員會曾批准四宗涉及同一地點作同類用途的申請，以及另一宗在同一「鄉村式發展」地帶內同類的申請，批准這宗續期申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見及規劃評估亦相關。

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 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，由二零一八年三月二十八日至二零二一年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明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汽車裝拆、汽車美容、洗車及其他工場活動；
- (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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年六月二十八日或之前)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；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月二十八日或之前)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；
- (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。」

168. 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 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/872 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 2849 號餘段作臨時商店及服務行業(地產代理)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-TYST/872 號)

簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗西曾翊婷女士簡介這宗申請，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)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。土木工程拓展署新界西拓展處處長對申請地點的臨時用途不表反對，但不支持批給為期三年的許可。申請地點部分坐落於元朗南建議發展大綱圖上指定作擬議新道路的地方；當局有需要闢設該擬議新道路以配合第一階段元朗南發展計劃的公屋用地。現時的目標是首批人口在二零二七／二八年或之前入伙。然而，倘批給為期 30 個月的臨時規劃許可予這宗申請，土木工程拓展署新界西拓展處處長並不預期這會對元朗南發展計劃造成負面影響。地政總署元朗地政專員表示，無論批予規劃許可的有效期為何，當局會按負責該項目的辦事處所訂時間表進行收地計劃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並非完全符合「未決定用途」地帶的規劃意向，但申請人表示可為附近的土地擁有人和營運商提供地產代理服務。雖然土木工程拓展署認為應批予為期 30 個月(而非所申請的三年)較短期限的規劃許可，但地政總署元朗地政專員表示會按有關項目的時間表進行收地計劃。因此，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙該地區的長遠發展。當局應告知申請人留意申請地點可能會被收地以落實元朗南

發展項目，當局隨時會在臨時規劃許可期限屆滿前進行收地。所申請的發展與四周的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。申請人已履行規劃許可附帶條件，而申請續期三年亦與先前規劃許可的期限相同。小組委員會曾批准一宗涉及同一地點作同類用途的申請，以及另外兩宗涉及該「未決定用途」地帶內用地的同類申請。批准這宗續期申請，與小組委員會先前的決定一致。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 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，由二零一八年三月十四日至二零二一年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，不得有車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年六月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一八年九月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一八年十二月十四日或之前)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；
- (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；
- (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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

172. 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 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/231 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗
宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)
作分層樓宇、商店及服務行業、食肆用途及
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/YL/231 號)

173. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)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 — 目前與景藝公司、弘達公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與景藝公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來；以及
- 黎庭康先生 — 其公司目前與弘達公司和奧雅納公司有業務往來。

174. 小組委員會備悉，黎庭康先生和黎慧雯女士因事未能出席會議。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

175. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年一月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間聯絡相關政府部門，以回應其進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期，自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括技術評估和經修訂的園景設計圖，以回應政府部門的意見。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間讓其準備和提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何婉貞女士、黃蓉女士及曾翊婷女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 58

其他事項

177. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。