

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零二零年一月三日下午二時三十分舉行的 第 641 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

廖凌康先生

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
杜景浩先生

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

李國祥醫生

雷賢達先生

伍穎梅女士

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
林達良先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年十二月十三日 第 640 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年十二月十三日第 640 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/28 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約的多個地段和毗鄰的政府土地的申請地點由「住宅(丙類)10」地帶改劃為「住宅(乙類)11」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/28A 號)

3. 秘書報告，申請地點位於大埔，這宗申請是由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司豐樂發展有限公司提交。弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。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、弘達公司、英環公司及艾奕康公司有業務往來；
- 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獻；
- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司有業務往來；
- 候智恒博士 — 為香港大學的僱員，該大學過往曾接受恒基公司主席家人的捐獻。目前與艾奕康公司有業務往來；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司有業務往來；以及
- 張孝威先生 — 在大埔擁有一個樓宇單位。
(副主席)

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生及李國祥醫生因事未能出席會議。由於袁家達先生所涉利益間接，候智恒博士、張國傑先生及廖凌康先生並無參與這宗申請，張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應收到的政府部門和公眾意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應、總綱發展藍圖的替代頁、補充規劃綱領的修訂頁／替代頁、視覺影響評估、空氣流通及環境評估、排水影響評估、排污影響評估、經修訂的交通影響評估，以及土地註冊署記錄。

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。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/17 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/19》，把位於大埔汀角第 23 約地段第 253 號 A 分段第 1 小分段、第 253 號 A 分段第 2 小分段、第 253 號 A 分段第 3 小分段、第 253 號 A 分段第 4 小分段、第 253 號 A 分段第 5 小分段、第 253 號 A 分段第 6 小分段及第 253 號 A 分段餘段的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/17A 號)

7. 秘書報告，申請人已撤回申請。

西貢及離島區

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/257 在劃為「綠化地帶」的西貢白沙灣孟公窩路大涌口第 217 約地段第 1145 號(部分)闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-PK/257 號)

8. 秘書報告，這宗申請旨在發展靈灰安置所用途。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家公司。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；目前與弘達公司有業務往來；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。 |

9. 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。由於張孝威先生及張國傑先生所涉關於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留在席上。

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

11. 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。

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和胡耀聰先生此時獲邀到席。]

議程項目6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/38 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 87 約地段第 327 號臨時露天存放建築材料及機械，並闢設辦公室、員工休息室及儲物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/38 號)

簡介和提問部分

12. 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) 臨時露天存放建築材料及機械，並闢設辦公室、員工休息室及儲物室，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人並未提供交通方

面的資料供其考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為從二零一八年起，申請地點已廣泛鋪築硬地面，以及與鄰近的通路連接。批准這宗申請或會立下獲批規劃許可前清除植被和進行地盤平整，改變用地景觀特色的不良先例，並會助長其他同類申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 10.1.10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見。當中，上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。該臨時露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，可用作溫室或苗圃。申請書內並無有力的理據支持偏離此規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點在獲批規劃許可前，其景觀已受到嚴重的負面影響。批准這宗申請或會立下獲批規劃許可前清除植被和進行地盤平整，改變用地景觀特色的不良先例，並會助長其他同類申請。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的臨時發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 3 類地區，除非先前曾獲批給規劃許可，否則在該類地區的申請通常不會獲得從優考慮。小組委員會曾拒絕五宗在同一「農業」地帶作露天貯物用途的同類申請。目前這宗申請的情況與該等被拒絕的申請的情況相似。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 一名委員問及根據什麼準則來決定申請地點屬於哪一類地區。主席回應說，規劃指引編號 13E 列出了有關準則。該規劃指引是由規劃署擬備，並經城市規劃委員會通過，旨在提供一般的規劃準則，以便評審擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請。規劃署是根據用地是否適合作有關用途來劃分其類別。

15. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合恐龍坑區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所訂的規劃指引，因為申請地點先前未曾獲批規劃許可作露天貯物用途；相關政府部門對這宗申請有負面意見；以及區內人士對這宗申請表示反對；以及
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/626 擬在劃為「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北第 83 約補租地段第 483 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/626A 號)

16. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應地政總署、環境保護署、漁農自然護理署及運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已聯繫相關政府部門。然而，由於出現有關土地擁有權和車輛通道安排的新問題，所以需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的關注。

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

議程項目8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/631 為批給在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的坪輦大埔田村
第 84 約地段第 365 號 C 分段(部分)
作臨時私人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/NE-TKL/631 號)

簡介和提問部分

18. 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) 為批給作臨時私人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。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的地區人士意見，載於文件第 10.1.7 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公眾意見。當中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請。另一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。餘下一份來自一名個別人士，表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時發展可再予容忍三年。雖然有關的臨時發展不符合「農業」地帶和「鄉村式發展」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。由於沒有涉及申請地點的小型屋宇申請，批准有關的臨時規劃許可再續期三年，不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。這項臨時發展與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調，亦不會在交通、環境、排水和景觀方面對周邊地區造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於先前有五宗作相同臨時用途的申請獲得批准，因此批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 有關規劃許可續期的規定。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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，由二零二零年三月十二日至二零二三年三月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用；
- (b) 時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年六月十二日或之前)，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；
- (d) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (f) 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。」

21. 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9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/132 在劃為「綜合發展區」地帶的十四鄉西沙大埔市地段第 157 號(部分)闢設臨時高爾夫球練習場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/132 號)

22. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

23. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時高爾夫球練習場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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，規劃署認為有關臨時高爾夫球練習場可再予容忍三年。該練習場所在地點已獲批兩項作綜合發展的規劃許可。預計獲批准的綜合發展會在二零二五年至二零三零年間分階段完成，因此，對這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關地帶的綜合發展和長遠規劃意向。先前五宗作相同臨時用途的申請獲得批准。與最近獲批准的計劃相比，現時的建議主要涉及調整邊界、縮減地盤面積、遷置附屬臨時構築物，以及增加總樓面面積及球道和泊車位的數目。擬議臨時高爾夫球練習場與區內周邊的用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 一名委員詢問，須否因應社會的最新經濟情況，調整對規劃申請所作的考慮。主席回應時表示，城市規劃委員會根據最新的政府政策及指引考慮規劃申請，而政府會檢討有關政策及指引，以切合不斷轉變的環境。

27. 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。規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交雨水排放建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，落實雨水排放建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建

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(即在二零二零年十月三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(e) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/580 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺第 9 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組裝供電變壓器)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/580 號)

29. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來；以及

吳芷茵博士 — 為中電控股有限公司轄下中電科

技研究院的董事。

30. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於廖凌康先生和張國傑先生沒有參與這宗申請，故小組委員會同意他們可留在席上。

31. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。這是申請人第一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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和胡耀聰先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目11至13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/481 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村陳屋埔
第 100 約地段第 1228 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/481 至 483 號)

A/NE-KTS/482 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村陳屋埔
第 100 約地段第 1235 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-KTS/481 至 483 號)

A/NE-KTS/483 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村陳屋埔
第 100 約地段第 1228 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-KTS/481 至 483 號)

33. 小組委員會同意，由於這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這三宗申請。

34. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是毗鄰古洞南的香港哥爾夫球會會員。小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 三宗申請的背景；
- (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 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這三宗申請有保留，因為批准有關申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成不良影響，但他認為這三宗申請各自只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關政府部門

對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 10.1 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這三宗申請收到九份公眾意見。當中，六份來自世界自然基金會香港分會、創建香港及兩名個別人士，表示反對有關申請／就有關申請提出關注。其餘三份意見表示對有關申請沒有意見。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，規劃署不反對這三宗申請。雖然這三宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這三宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部位於蕉徑的「鄉村範圍」內。儘管蕉徑村兩個「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付 40 宗尚未處理的小型屋宇申請，但無法完全應付未來十年的小型屋宇需求。各申請地點涉及先前幾宗由同一批申請人提交而獲批准的規劃申請，而且有關的小型屋宇批建申請已處於後期處理階段。地政總署北區地政專員表示，申請編號 A/NE-KTS/482 所涉用地的小型屋宇批建申請已獲批准，只欠簽立批地契約。現時這三宗申請的規劃情況，與該些先前申請的情況相似。申請地點附近有不少建成的村屋，以及一幢已獲批准興建的屋宇。根據臨時準則，這三宗申請或可獲從寬考慮。至於所收到的公眾負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

36. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規

劃許可的有效期均至二零二四年一月三日止。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。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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。」

38. 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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/484 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、第 1029 號、第 1030 號、第 1034A 號、第 1034B 號、第 1039 號(部分)、第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號 A 分段餘段、第 2256 號餘段、第 2315 號(部分)及第 2316 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/NE-KTS/484 號)

39. 秘書報告，申請地點位於古洞南。這宗申請由興盈有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。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」)、周余石(香港)有限公司(下稱「周余石公司」)、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五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、弘達公司和英環公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和博威公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司、盧緯綸公司和周余石公司有業務往來；
- 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；
- 余偉業先生 — 其公司過往曾與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 李國祥醫生 — 為香港高爾夫球會會員，該球會毗鄰古洞南。

40. 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、余偉業先生、伍穎梅女士和李國祥醫生因事未能出席會議。由於廖凌康先生和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。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月二十七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。

42. 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15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/21 擬在劃為「休憩用地」地帶的粉嶺北第 51 約地段第 2083 號(部分)、第 2085 號(部分)、第 2086 號(部分)、第 2087 號(部分)、第 2088 號(部分)、第 2089 號(部分)及第 2130 號(部分)的地庫第二層(主水平基準上 -2.4 米)闢設地下公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/21 號)

43. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司祺星有限公司提交。呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和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兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

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

44. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和李國祥醫生因事未能出席會議。由於侯智恒博士和袁家達先生所涉利益間接，而張國傑先生和廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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。

46. 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/YL-SK/272 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的元朗石崗荃錦公路雷公田第114約地段第1515號(部分)闢設臨時燒烤場連附屬辦公室、收費處及停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/272號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時燒烤場連附屬辦公室、收費處及停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，而且這宗申請可能屬「先破壞，後發展」的個案，此做法不應鼓勵。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，除了文件第 9.1.5 段所述的工程項目外，所有工程項目(包括部分或全部在自然保護區範圍內的土方工程和其他建築工程)均屬《環境影響評估條例》下的指定工程項目。環保署並沒有就申請地點的擬議用途發出有效的環境許可證。若擬議發展項目有任何污水排放，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，並採取所需的緩解措施，以防申請地點附近的水道受到污染。過去三年，有一宗指申請地點的廢物產生環境滋擾而查明屬實的投訴。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能提供充分交通資料，證明擬議發展不會對四周地區的交通造成負面影響。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，因為擬議用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，而且申請人沒有提供資料說明如何處理現有河道，以及擬議用途對景觀資源可能造成的負面影響無法確定。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見。這些意見分別來自八鄉鄉事委員會、雷公田村的居民代表、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、創建香港和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議臨時發展不符合「自然

保育區」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長不支持這宗申請，而漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有保留。擬議發展會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區整體的景觀質素將會下降，並影響該區的景觀特色。至於所收到的區內人士觀點和負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 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「自然保育區」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「自然保育區」地帶的規劃意向，主要是保護和保存區內現有的自然景觀、生態系統或地形特徵，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「自然保育區」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與周邊地區不相協調。周邊地區環境寧靜，饒富鄉郊特色，混雜林地、天然山坡、休耕農地，以及住宅民居／住用構築物；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境、景觀和交通造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，會為該「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/657 擬在劃為「農業」地帶、「工業(丁類)」地帶及「自然保育區」地帶的元朗錦田逢吉鄉第 107 約地段第 1284 號、第 1285 號、第 1286 號、第 1287 號、第 1288 號(部分)及第 1289 號(部分)和毗連政府土地興建臨時私人會所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/657B 號)

簡介和提問部分

50. 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) 擬興建的臨時私人會所，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，因為申請地點具有復耕潛力。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。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議臨時發展不符合「農業」地帶、「自然保育區」地帶及「工業(丁類)」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議私人會所會進行射擊／障礙賽活動，與四周的自然鄉郊環境不相協調。該處四周是植物茂生的土地、住宅民居／構築物及荒地／空地。批准這宗申請，會為「農業」地帶及「自然保育區」地帶內同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。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。

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，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶、「自然保育區」地帶及「工業(丁類)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，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。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。「工業(丁類)」地帶的規劃意向，是提供土地以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使現有的非正式工業用途重建為設計妥善的永久工業樓宇。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請，會為「農業」地帶及「自然保育區」地帶內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，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/824 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田田心村第 106 約地段第 287 號興建宗教機構(退修中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/824B 號)

簡介和提問部分

53. 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) 擬興建的宗教機構(退修中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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三份公眾意見。通德學校和聖公會聖約瑟堂支持這宗申請，而一名個別人士反對這宗申請。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。雖然這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點面積細小，而耕種活動會是擬

建的退修中心日常運作的一部分。擬建的退修中心與周邊地區和視覺環境並非不相協調，預料不會在視覺上造成重大的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然毗鄰「農業」地帶內的一宗同類申請（編號 A/YL-KTS/778）被小組委員會拒絕，但該宗申請與目前這宗申請的情況有所不同，所涉規模較大。環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗申請提出負面意見，申請地點亦沒有擬議進行農業活動。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

54. 一名委員詢問該宗同類申請與目前這宗申請在規劃情況上有何分別。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，該宗同類申請涉及發展較大規模的清真寺和幼稚園（地盤面積 1 730 平方米、整體總樓面面積 3 095 平方米、建築物高度為三層）。相比之下，目前這宗申請建議的發展項目地盤面積為 688 平方米、整體總樓面面積 550 平方米、建築物高度為兩層。此外，由於環境及景觀方面的資料不足，環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對該宗同類申請提出負面意見。黃楚娃女士回應一名委員的詢問時澄清，文件第 11.4 段有編輯錯誤，環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境實質對該宗同類申請有負面意見。

55. 一名委員詢問該宗同類申請的申請人有否就小組委員會的決定申請覆核。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，申請人已錯過就小組委員會的決定申請覆核的期限。

商議部分

56. 委員備悉，目前這宗申請的情況與該宗同類申請有所不同。在考慮申請時，除了擬議發展的規模外，亦應考慮其他規劃因素，包括申請地點和周邊地區的環境和景觀造成的影響。主席回應一名委員的提問時表示，如先前的申請被拒絕，申請人可隨時提交新的申請，小組委員會將按最新的規劃情況和其個別情況作出考慮。

57. 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一月三日止；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) 提交並落實排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

(b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

58. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/826 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1159 號餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/826 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。

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

備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/835 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南第 113 約的政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/835 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 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/YL-KTS/836 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南第 113 約的政府土地闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/836 號)

63. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資

料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/837 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田南第 113 約的政府土地
闢設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/837 號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人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。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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/818 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 893 號(部分)、
第 894 號 A 分段(部分)、第 894 號 B 分段(部分)、
第 895 號(部分)及第 3083 號(部分)
經營臨時商店及服務行業連附屬員工飯堂(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/818A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業連附屬員工飯堂，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。八鄉鄉事委員會和下輦村的村代表表示支持這宗申請，而一名個別人士則表示反對。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。雖然擬經營的臨時商店及服務行業連附屬員工飯堂不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，而且擬議發展旨在服務附近的居民為主。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬

議發展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。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准一宗擬經營臨時商店及服務行業(寵物診所)的同類申請。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，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應主席的提問時表示，申請地點現時空置。

商議部分

69. 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，至二零二五年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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(即在二零二零年七月三日或之前)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(即在二零二零年十月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點已落實的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

70. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/824 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦田路第 111 約的政府土地
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/824 號)

簡介和提問部分

71. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所，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。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 24 份公眾意見，分別由八鄉鄉事委員會、八鄉鄉事委員會個別委員、八鄉各村落的村代表、一名擁有附近土地的人士及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬闢設的臨時康體文娛場所不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。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「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，而擬議發展與四周土地用途並非不相協調。擬議用途應不會對附近地區的環境、交通、排水及消防安全造成負面影響。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，對作業時間及使用手提揚聲器／擴音系統作出規管，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。關於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。此外，建議加入指引性質的條款，提醒申請人就申請地點的擬議用途與區內人士聯絡。

72. 一名委員詢問該區的人口情況，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，根據 2016 年中期人口統計，雖然並無該區非洲族裔人口的統計資料，但八鄉北選區「其他」種族人口佔總人口約 6.6%。

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應主席的查詢時表示，現時這宗申請只有沿西南邊界的小部分

地方與先前申請(編號 A/YL-PH/88 及 A/YL-PH/117)所涉範圍重疊。申請地點是一塊政府土地，現時空置。地政總署在審批申請地點的短期租約申請時，會徵詢相關政府決策局／部門(包括民政事務局)的意見。

74. 一名委員問及申請人的背景資料，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應指，香港非洲人協會於二零一四年成立，是非牟利慈善團體，可根據《稅務條例》第 88 條的規定而獲豁免繳稅。該團體旨在向公眾推廣非洲文化，以消除公眾對非洲文化的誤解，從而達至社會融和。該團體曾在元朗區舉辦多項活動。

75. 一名委員詢問申請地點會否屬於供村民使用通道的一部分，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時解釋，申請地點現時空置及已被圍封。

商議部分

76. 委員大致支持這宗申請，因為擬議發展可為現時在該區居住及工作的非洲人提供服務，促進社會融和。委員備悉，由於在法定公眾查閱期內收到負面的公眾意見，因此已建議加入指引性質的條款，提醒申請人就申請地點的擬議用途與區內人士聯絡。一些委員關注到，申請人日後在與區內人士聯絡時可能會遇到困難。委員備悉，同一申請人曾於二零一八年提交涉及在錦田南分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶內的空置校舍擬作同一用途的規劃申請(編號 A/YL-KTS/756)。雖然該宗申請已獲小組委員會批准，但由於在審批短期租約申請時，申請遭區內人士反對，而私人土地擁有人亦反對闢設穿越他們的土地才可通往申請地點的通道，結果令擬議發展未能展開。主席在回應一名委員的提問時表示，如申請獲得批准，在落實建議前，申請人仍須就提交短期租約申請取得民政事務局政策上的支持。由於得悉在審批短期租約申請時，必須處理與區內人士聯絡的問題，因此，委員同意無須把聯絡區內人士的事宜納入指引性質的條款內。

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，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(即在二零二零年十月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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
- (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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許

可便會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 IV 所載的指引性質的條款，並刪除以下條款：

「就申請地點的擬議用途與區內人士聯絡。」

議程項目25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/273 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路元朗段第 115 約地段第 751 號(部分)經營臨時食肆，以及商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/273A 號)

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已委任交通和環境顧問進行研究。申請人需要更多時間完成研究，以回應政府部門的意見。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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-MP/281 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 4748 號
興建學校(擴建匡智晨曦學校)，
並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/281B 號)

81. 秘書報告，申請地點位於米埔。邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進機電工程公司」)及邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進土木工程公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 一 目前與邁進機電工程公司及邁進土木工程公司有業務往來；
- 張國傑先生 一 其公司目前與邁進(新加坡)有限公司有業務往來；以及
- 梁家永先生 一 在米埔擁有一個樓宇單位。

82. 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。由於張國傑先生並無參與這宗申請，而梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人一直在籌備進行交通調查，以查明申請地點的行程產生量(連分項數字)。

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生和黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/261 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「政府、機構或社區(5)」地帶的元朗馬田壘第 120 約地段第 1846 號餘段(部分)和毗連政府土地的建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/261 號)

85. 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，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。

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

[盧錦倫先生此時到席。]

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

議程項目28

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/201 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的元朗厦村第125約地段第515號餘段(部分)、第516號(部分)、第517號(部分)、第518號(部分)、第519號(部分)及第520號(部分)闢設臨時倉庫存放雜項貨物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/201號)

簡介和提問部分

88. 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) 闢設臨時倉庫存放雜項貨物，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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關擬闢設臨時倉庫存放雜項貨物的用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的的規劃意向，但新發展區該部分地方的發展時間表仍在制訂中，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠規劃意向。規劃署認為申請的用途與周邊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。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應其他相關政府部門對可能造成環境滋擾的關注或技術要求。申請地點曾有九宗擬作同類露天貯物／貨倉用途的先前申請，其中有七宗申請獲得批准。目前這宗申請的情況與獲批准申請的情況相似，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。對於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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維修、拆卸、裝配或其他工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年四月三日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，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(即在二零二零年十月三日或之前)，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(e)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(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。」

91. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/202 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 125 約地段第 1149 號(部分)闢設臨時私人會所連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/202 號)

簡介和提問部分

92. 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) 擬闢設臨時私人會所連附屬辦公室，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 段及附錄 IV。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，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，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出作臨時私人會所用途的同類申請(編號 A/HSK/158)。小組委員會於二零一九年七月五日拒絕了該申請。現在這宗申請的申請人為了解決小組委員會就先前該宗申請所提出的關注，提供了擬議經營者新界環境關注協會(下稱「該協會」)的會員名單，以及該協會過往所舉辦活動／聚會的範圍的資料。雖然這宗申請並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該協會可協助提高社區的環保意識，以及服務區內村民。由於申請地點並沒

有小型屋宇申請，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議臨時用途與周邊地區的土地用途亦非不相協調。有關臨時發展的規模細小，不大可能會對周邊地區造成負面的交通影響或環境滋擾。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，以回應相關政府部門所關注的問題。至於負面的公眾意見，上述政府部門意見和規劃評估亦適用。

93. 兩名委員詢問擬議經營者的背景。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應說，該協會是根據《社團條例》註冊的社團，現正申請確認為慈善團體。根據《稅務條例》第 88 條，慈善團體可獲豁免繳稅。

商議部分

94. 一些委員表示關注擬議私人會所可如何協助提高村民的環保意識，以及申請人為支持有關宗旨而提出的理據是否充分。委員備悉，申請人為了支持這宗申請，已提交相關資料，包括擬議經營者的社團地位和會員名單，以及過往所舉辦活動／聚會的範圍的資料。委員亦備悉現在這宗申請是為了配合該協會擴充會址，因為其位於屯門藍地的會址面積太小，不足以容納其會員及舉辦活動。副主席表示，雖然提高環保意識是該協會的宗旨，但那只是申請人所提供的其中一項理據。考慮這宗申請時，應較着眼於擬議用途(即私人會所)的性質及擬議發展對周邊地區可能造成的影響。另一名委員表示，倘批准這宗申請，批准的應是該私人會所用途，而非該會所的經營者。

95. 一名委員詢問應否要求申請人在申請書內清楚說明該私人會所的具體用途。主席回應說，一般而言，擬議用途是按概括用途名稱所訂的概念提出，目的是使土地用途更為靈活。秘書補充說，概括用途有系統地分為多個類別，各類概括用途下包含不同用途，有關資料可瀏覽城市規劃委員會的網站。當局就某項概括用途批給規劃許可後，歸入該項概括用途下的所有用途均獲批准。把某用途改為同一概括用途下的其他用途，無須再提交規劃申請。就這宗申請而言，倘獲批准作私人會所這

項概括用途，則只要轉換的用途屬私人會所下所包含的用途，便不會受到限制。

96. 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，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年十月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻保養在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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

- (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)、(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。」

97. 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]

A/TM/537

在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第131約地段第501號及第533號和毗
連政府土地闢設靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/537B號)

98. 秘書報告，這宗申請旨在闢設靈灰安置所用途，申請地點位於屯門。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家公司。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；以及目前與弘達公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；以及 |
| 吳芷茵博士 | — 與配偶在屯門共同擁有一個單 |

位。

99. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生和張國傑先生所涉與私營骨灰安置所發牌委員會有關的利益間接，而吳芷茵博士與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

100. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的交通影響評估和意見回應表。

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

議程項目31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/542 擬在劃為「工業」地帶的屯門天后路 1 號
青山市地段第 26 號作商業用途，包括
闢設辦公室暨商店及服務行業／食肆／
康體文娛場所／藝術工作室／影音錄製室／
設計及媒體製作／研究所、設計及發展中心
(把整幢現有建築物改裝)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/542B 號)

102. 秘書報告，申請地點位於屯門，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「第一太平公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與第一太平公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個單位。

103. 小組委員會備悉，符展成先生及余偉業先生因事未能出席會議。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，而吳芷茵博士與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作的商業用途，包括闢設辦公室暨商店及服務行業／食肆／康體文娛場所／藝術工作室／影音錄製室／設計及媒體製作／研究所、設計及發展中心(把整幢現有建築物改裝)；
- (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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調，亦符合政府新推出的活化工廈政策。發展局局長表示會為這宗申請提供政策上的支持。工業貿易署署長表示，政府在《2018 年施政報告》宣布活化工廈政策，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要，並善用珍貴的土地資源。有見及此，他對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。城規會可施加相關政府部門建議的適當規劃許可附帶條件，以確保這項把整幢工廈改裝的計劃不會對周邊地方造成不良影響。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。為免妨礙落實申請地點潛在的長遠規劃意向，建議規劃許可的有效期以有關建築物的壽命為限。在同一「工業」地帶內及位於屯門第 9 區劃為「工業」地帶或先前劃為「工業」地帶的地方，有九宗以有關建築物的使用期為限把整幢建築物改裝的同類申請獲得批准。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

105. 一名委員詢問，工業貿易署署長對這宗申請有沒有負面意見。高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士澄清，工業貿易署署長根據規劃署進行的 2014 年全港工業用地分區研究提供事實資料，即研究建議把涵蓋申請地點那範圍較大的地方保留作「工業」區。不過，因應政府有關活化工廈的政策，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要，並善用珍貴的土地資源，他對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

106. 主席在回應一名委員的提問時，扼要解釋規劃署進行的 2014 年全港工業用地分區研究，以及政府有關活化工廈的政策，當中包括為業主提供各種誘因，鼓勵業主重建工廈或把整幢工廈改裝。有別於先前活化工廈的計劃，這次政策就改裝整

幢工廈訂立了新規定，即須在完成改裝工廈後，將 10% 樓面面積用於政府指定的用途。

107. 委員備悉，目前這次把整幢工廈改裝的建議不會改變有關建築物的體積。整體總樓面面積略為減少，是由於把四樓改裝成附屬停車場，而停車場所佔面積不會計入總樓面面積／地積比率內。

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已經續期，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) 設計並提供停車設施、上落客貨車位、車輛通道及限制重型貨車通往擬議發展的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 就擬議的發展提交並落實排水建議，以及保養排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就擬議的發展提交排污改善措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實排污改善措施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並提供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。」

109. 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32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/74 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗天水圍天晴邨晴滿樓地下 1 號室
作政府用途／闢設辦公室／闢設學校(補習學校)
／經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/74 號)

110. 秘書報告，申請地點位於天水圍，而這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提出。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|--|
| 區英傑先生
以民政事務總署總工程師(工程)的身分 | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與房委會有業務往來； |
| 符展成先生 |] | 過往與房委會有業務往來； |
| 廖凌康先生 |] | |
| 郭烈東先生 | — | 他所任職的機構(基督教家庭服務中心)在房委會轄下的美東邨有一隊社區服務隊，並在房委會轄下的天晴邨有一個服務單位；以及 |
| 余偉業先生 | — | 其公司在天水圍有社會房屋發展項目。 |

111. 小組委員會備悉，符展成先生和余偉業先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於區英傑先生所涉利益直接，應請他就此議項暫時離席。此外，由於郭烈東先生所涉利益間

接，而張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作政府用途／闢設辦公室／闢設學校(補習學校)／經營商店及服務行業；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議用途大致上符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，與晴滿樓地下的現有用途亦非不相協調。擬議用途不大可能對天晴邨的居民構成滋擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理在消防安全方面的關注。小組委員會曾批准一宗在同一「住宅(乙類)1」地帶作擬議社會福利設施、訓練中心及政府診所(社區健康中心)用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；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：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議及情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

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

[區英傑先生此時返回席上。]

議程項目33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1100 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 222 號 B 分段(部分)、第 222 號餘段(部分)、第 223 號(部分)、第 224 號 D 分段(部分)、第 225 號、第 226 號、第 227 號及第 228 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1100 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設臨時康體文娛場所(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 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點已被人清理，並鋪築了混凝土地面，與周圍「海岸保護區」地帶的天然環境並不協調。倘批准這宗申請，會立下不良先例，或會助長其他同類申請在取得規劃許可前便進行平整地盤工程。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的天然環境和景觀特色的整體質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到兩份來自個別人士的公眾意見，他們均表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)可予容忍三年。由於申請地點現時有活躍的耕種活動，而擬議用途主要關乎農業活動，漁農自然護理署署長對這宗申請又沒有負面意見，故就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調，不大可能會對周邊地區的環境、交通及排水造成重大的負面影響。除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對周圍發展造成的環境影響和滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。同一「海岸保護區」地帶內有五宗作類似康樂用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。雖然另有四宗同類申請被拒絕，但該四宗被拒絕的申請的規劃情況與目前這宗申請的情況不同。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應主席的詢問時說，目前這宗申請與申請地點北面的一宗獲批准申請並無關係，該宗申請是由不同的申請人提出的。

商議部分

118. 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，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在展開擬議用途前，移除申請地點現有的硬鋪面；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點範圍內進行填土／填塘；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點範圍內使用廣播系統；
- (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(即在二零二零年七月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有的樹木；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，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)、(h)或(i)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)、(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。」

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

議程項目34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/353

在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室及泊車位(為期三年)鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/353 號

120. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，說明如何落實美化環境和保護樹木建議，以及提交消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/476 在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1403 號、第 1404 號、第 1406 號、第 1408 號、第 1409 號、第 1410 號、第 1411 號、第 1412 號、第 1413 號餘段(部分)、第 1415 號、第 1419 號、第 1420 號、第 1421 號、第 1422 號、第 1423 號餘段、第 1441 號(部分)及第 1447 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/476A 號)

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以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，申請人已提交對漁農自然護理署意見的回應及經修訂的繪圖。

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

議程項目36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/488 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 117 約地段第 49 號(部分)、
第 417 號(部分)、第 418 號、第 419 號、
第 420 號(部分)及第 431 號(部分)
關設臨時公眾停車場(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/488 號)

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。十八鄉鄉事委員會主席支持這宗申請，另有一名個別人士對這宗申請提出關注。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。雖然擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這項建議可應付區內的泊車需求。申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，對這宗申請批給臨時許可，不會妨礙該區的長遠規劃意向。規劃署認為擬議發展與周邊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。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。同一「鄉村式發展」地帶內曾有六宗同類申請獲得批准，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。對於收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，有效期為五年，至二零二五年一月三日止，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的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可以停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得停泊／存放在申請地點；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、汽車修理、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有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(即在二零二零年七月三日或之前)，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九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，落實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六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月三日或之前)，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；

- (1) 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(i)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) 倘在上述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。」

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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/489 擬在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約
政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/489 號)

128. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 廖凌康先生 一 過往與中電公司有業務往來；
- 張國傑先生 一 其公司目前與中電公司有業務往來；
- 吳芷茵博士 一 為中電控股有限公司轄下中電科技研究院的董事；

129. 由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她應在討論此議項時暫時離席。由於廖凌康先生和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。

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 32 份公眾意見。當中一份意見來自一名個別人士，就這宗申請提出意見。其餘 31 份意見來自據稱是大棠山道居民的人士，均表示支持這宗申請。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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變壓站)並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但該項建議旨在紓緩現有供電設施的荷載狀況和提高有關「康樂」地帶內及毗連的現有和未來發展項目電力支援系統的可靠性。擬議發展與周邊地區並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應消防處處長的技术要求。至於所收到提出意見的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年一月三日止；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：

「提供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。」

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

[吳芷茵博士此時返回席上。]

議程項目38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/976 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1231 號 B 分段第 1 小分段(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/976A 號)

134. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二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相關建議書和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，申請人已提交排水建議及消防裝置建議。

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

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/983 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 117 約地段第 716 號餘段、第 718 號餘段、
第 744 號 A 分段、第 744 號 B 分段、
第 745 號(部分)、第 746 號、第 747 號(部分)、
第 749 號(部分)、第 750 號、第 751 號、
第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、
第 754 號(部分)、第 755 號、第 756 號及
第 757 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉
存放電子產品連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/983A 號)

簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉存放電子產品連附屬地盤辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期擬議用途會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，一份來自一名元朗區議員，表示反對這宗申請；一份來自另一名元朗區議員及一份來自一名個別人士，對這宗申請提出關注。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項闢設臨時貨倉存放電子產品連附屬地盤辦公室的用途可再予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突，批給屬臨時性質的規劃許可不會妨礙落實該區的長遠規劃發展。有關建議與周邊的土地用途大致上並非不協調。除環保署署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對擬議用途可能會造成環境滋擾的關注，或其他相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會先前曾批准十宗涉及申請地點內不同地方作各項貨倉用途的申請。其中三宗由現在這宗申請的申請人提交，而有關的規劃許可因為申請人沒有履行附帶條件而被撤銷。然而，申請人就現在這宗申請提交了景觀、排水和消防裝置建議。這些建議全部獲相關政府部門同意，落實情況亦符合相關政府部門的要求。現在這宗申請或可獲得從寬考慮。鑑於申請地點先前十宗作同類貨倉用途的申請，以及該「未決定用途」地帶內這部分地方的 111 宗同類申請均獲得批准，批准現在這宗申請大致上與小組委員會先前所作的決定一致。關於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午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，不得於申請地點露天貯物、進行拆件、回收、維修、清洗、組裝或其他工場活動，以及處理(包括裝卸)電子廢料和陰極射線管；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養設置在申請地點的現有消防裝置，確保其操作性能良好；以及
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/996 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路第 120 約地段第 2631 號餘段經營臨時商店及服務行業(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/996 號)

簡介和提問部分

140. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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；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。雖然擬議臨時商店及服務行業並非完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但這項建議可滿足該區對建築物料零售的任何需求。相關政府部門對為期三年的擬議臨時用途不表反對。就這宗申請批給臨時許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的主要用途大致並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能造成的環境滋擾或處理其他相關政府部門提出的技術要求。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 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，至二零二三年一月三日止，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的任何時間，不得在申請地點進行維修、裝配、拆卸及其他工場活動；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有的樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月三日或之前)，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(即在二零二零年十月三日或之前)，落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

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

議程項目41

其他事項

[公開會議]

144. 一名委員詢問如何在規劃制度下處理過渡性房屋項目。主席回應說，過渡性房屋項目須符合所有相關條例和規定，包括相關分區計劃大綱圖的規定。一般而言，過渡性房屋項目屬臨時用途，是否須申請規劃許可，視乎相關分區計劃大綱圖的《註釋》而定。運輸及房屋局牽頭統籌過渡性房屋項目的工作，有關方面應及早與相關決策局／部門聯繫，以期能在項目早期階段解決問題。

145. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。