

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年一月十七日下午二時三十分舉行的
第 642 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

張國傑先生

侯智恒博士

廖凌康先生

伍穎梅女士

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(新界東)

葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)

區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

符展成先生

雷賢達先生

簡兆麟先生

李國祥醫生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年一月三日第 641 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二零二零年一月三日第 641 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/20 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門青山公路—青山灣段 436 號的申請地點由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/20D 號)

3. 秘書報告，申請地點位於屯門。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 梁黃顧公司的董事，目前與奧雅納公司有業務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來；

- 余偉業先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及

- 廖凌康先生 — 過往與梁黃顧公司有業務往來。

4. 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。由於張國傑先生和廖凌康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。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署的代表

- 吳育民先生 — 屯門及元朗西規劃專員；

- 何婉貞女士 — 高級城市規劃師／屯門及元朗西；

申請人的代表

耀圖控股有限公司(下稱「耀圖公司」)

- 周星光先生] 申請人的代表；
- 李珈諭女士]
- 李珈瑩女士]
- 李星強先生]

奧雅納公司

- 楊詠珊女士] 顧問的代表；以及
- 朱家敏女士]
- 李偉臨先生]
- 蘇美琮博士]
- 蘇震宇先生]
- 余苡麟女士]

郝文俊先生]

黃煥樺先生]

思博建築設計有限公司(下稱「思博公司」)

蔡家雄先生 — 顧問的代表。

6. 主席歡迎各人到席，並解釋聆聽程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

7. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞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) 擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把申請地點由「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)27」地帶，以便進行擬議的私人住宅發展(住用地積比率為 6 倍或非住用地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 100 米)；

[袁家達先生此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 88 份公眾意見。當中，21 份意見來自屯門商會有限公司及個別人士，表示支持這宗申請。其餘 67 份意見來自一名前屯門區議會議員、井頭上村及井頭中／下村、新墟的村代表，以及井頭中村鄉村委員會、屯門市廣場第八座及華都花園業主立案法團、世界自然基金會香港分會、香港鐵路有限公司、香港中華煤氣有限公司、嘉道理農場暨植物園、一所鄰近申請地點的小學及個別人士，對這宗

申請表示反對或關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。由於申請地點本來已受到干擾，漁農自然護理署署長對這宗改劃用途地帶的申請沒有重要意見。考慮到申請地點及申請地點附近的多個住宅發展項目早前已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為原有「綠化地帶」作為景觀緩衝區的重要性及功能已有減損。擬議發展位於屯門新市鎮的東部邊緣，鄰近屯門市中心，所以與周邊環境並非不相協調。與分區計劃大綱圖上的其他「住宅(甲類)」地帶的准許住用地積比率(由 5 倍至 6 倍不等)及「住宅(甲類)26」地帶的准許最高總地積比率(6.5 倍)相比，有關申請建議把住用地積比率訂為 6 倍，並非不可接受。擬議發展的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，與沿青山公路—青山灣段及青山公路—新墟段的「住宅(甲類)」地帶的准許建築物高度並非不相協調。這兩個路段一帶的建築物高度由主水平基準上 85 米至 100 米不等，包括屯門市廣場、華都花園及屯門時代廣場(主水平基準上 100 米)，而位於申請地點西面更遠處的瓏門，建築物高度則為主水平基準上 156 米。計劃在井頭上村南及培愛學校舊址興建公營房屋的兩幅用地，其擬議建築物高度分別為主水平基準上 145 米及 125 米。擬議發展項目包括社會福利署要求設立的到校學前康復服務的辦事處。申請人已提交多份技術評估，證明擬議發展在技術上可行，而相關政府部門亦對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請可能會立下先例，導致出現更多要求改劃申請地點南面其他三幅用途地帶的同類申請。關於擬議改劃有關用途地帶以進行發展及該三幅用地可能用作發展所產生的累積交通影響，申請人已作出評估，結論是擬議發展不會對周邊的道路網絡造成重大的負面交通影響。運輸署署長對擬議改劃用途地帶沒有負面意

見。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時到席。]

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士確認無須作進一步闡述。由於規劃署的代表已陳述完畢，而申請人沒有進一步陳述，主席請委員提問。

9. 主席和一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點的環境，以及申請地點與周邊地區及於二零一七年改劃的擬議公營房屋用地的空間關係；
- (b) 申請地點於何時被劃為「綠化地帶」，以及當時申請地點的狀況；
- (c) 與分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的總面積相比，申請地點及南面三個毗鄰地段的面積；
- (d) 擬議發展及屯門市廣場第八座的現有住宅大廈的建築物高度差距及兩者之間的距離；
- (e) 批准現時這宗申請是否有可能為同類改劃用途地帶的申請立下先例；以及
- (f) 有否任何改劃「綠化地帶」用地作涉及私人地段的私人住宅發展的同類申請。

10. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生就委員的提問作出回應，要點如下：

- (a) 如文件圖 Z-4C 所示，申請地點位於青山公路—青山灣段旁邊，坐落於屯門新市鎮的東緣。申請地點現時長有植物，因為就先前獲批准的房屋重建申請（地積比率為 0.4 倍）而進行的地盤平整工程現已暫停。該處西面位於青山公路對面的地方為屯門市中心的多層商業／住宅發展。這些發展所在之處大多

劃為「住宅(甲類)」地帶，住用地積比率為 5/6 倍，或非住用地積比率為 9.5 倍。申請地點東面有一面積較大的範圍劃為「綠化地帶」，有零星的低矮住用構築物，東面較遠處則為麥理浩徑和大欖郊野公園。申請地點的南面緊鄰為一段屋地，現時有一幢名為「蓮圃」的單層屋宇，另有兩段空置屋地。該處南面較遠處為「住宅(乙類)」地帶，有一個名為「怡峰園」的住宅發展項目，另有兩幅於二零一七年改劃用途的擬議公營房屋用地(屬「住宅(甲類)26」地帶)，分別位於井頭上村南及培愛學校舊址(毗鄰龍窩)。這些用地均位於青山公路—青山灣段的東面。當局於二零一七年進行改劃時，把井頭上村南的公營房屋用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)26」地帶，而培愛學校舊址的公營房屋用地則由「住宅(甲類)22」地帶改劃為「住宅(甲類)26」地帶。兩幅公營房屋用地的地積比率為 6.5 倍，稍高於現時的建議，而建築物高度限制則分別為主水平基準上 145 米及 125 米，亦較現時的建議高；

- (b) 在第一份屯門分區計劃大綱圖於一九八三年刊憲時，申請地點已劃為「綠化地帶」。當時申請地點有一間屋宇，現已清拆；
- (c) 單就這宗申請而言，所涉地盤面積約為 2 364 平方米。倘與南面三個毗鄰地段一併計算，地盤面積則約為 6 658 平方米。分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的總面積約為 731 公頃；
- (d) 正如文件的圖 Z-2 所示，屯門市廣場第八座的建築物高度為主水平基準上 104.7 米，而這宗申請的擬議最高建築物高度則為主水平基準上 100 米。上述現有建築物與擬議發展相距大約 50 米；
- (e) 申請人已就這宗申請提交各項技術評估，以證明擬議發展在技術上可行，且預計不會造成無法克服的影響。倘日後有人提出改劃南面三個毗鄰建屋地段，各相關申請人須提交技術評估，證明擬議發展

在技術上可行。城規會則會按每宗申請本身的個別情況加以考慮；以及

- (f) 當局於二零一七年改劃用途地帶時，把一幅位於屯門以東、只涉及政府土地的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)」地帶，以發展私人住宅。屯門區內從未有涉及將劃作「綠化地帶」的私人土地改劃為住宅地帶的同類申請。

11. 一名委員問到擬議發展的單位面積，申請人的代表楊詠珊女士回應說，單位面積(實用面積)大約由 150 至 400 平方呎不等。主席進一步詢問擬議發展的落實時間表。楊詠珊女士回答說，樓宇建造工程會在二零二三年竣工。

12. 由於委員再無提問，主席告知申請人的代表，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這宗申請，並於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

13. 主席請委員留意申請地點的背景及情況，並提出以下要點，以便委員考慮這宗申請；

- (a) 申請地點作為「綠化地帶」的緩衝功能是否已經減弱；
- (b) 擬議發展與周邊地區的土地用途是否協調，以及與周邊地區的空間關係，包括青山公路沿路的發展模式，以及南面較遠處最近改劃作公營房屋發展的「綠化地帶」用地；以及
- (c) 批准這宗改劃申請所立下的先例會造成甚麼累積影響。

14. 委員普遍認為申請地點可發展作住宅用途，因為申請地點作為「綠化地帶」的緩衝功能已經減弱。申請地點涉及建屋權，先前曾獲批准作地積比率為 0.4 倍的住宅發展，位置亦鄰

近屯門市中心。此外，申請地點南面較遠處一些「綠化地帶」用地已改劃作公營房屋發展，而該等用地的地積比率及建築物高度均較高。

15. 一名委員留意到申請地點先前獲批准作地積比率為 0.4 倍的住宅發展，因而認為這宗改劃申請的擬議住用地積比率(6 倍)及建築物高度(主水平基準上 100 米)過高，因為申請地點雖然鄰近屯門新市鎮，但始終位於「綠化地帶」內。此外，預計申請地點南面緊鄰的三個毗鄰地段亦會出現同類的改劃申請，因為這些地段亦涉及建屋權，而且用地情況相似，亦曾於先前獲批准作地積比率為 0.4 倍的住宅發展申請。

16. 兩名委員亦關注到，擬議發展由很多小型單位組成，倘小組委員會批准這宗改劃申請，毗鄰建屋地段的擁有人很可能會跟隨有關做法，繼而令個別地段出現密度非常高的發展。一名委員建議以較低地積比率及建築物高度批准這宗申請。不過，委員普遍同意小組委員會沒有理據就發展項目另行建議較低的地積比率和建築物高度。一些委員認為，有需要為申請地點及三個毗鄰建屋地段進行全面規劃，而不應處理一連串的零星改劃申請連個別建議。透過採用全面規劃的方式，可制訂更理想的設計和布局，有助盡量減少對視覺及空氣流通可能造成的影響，尤其是對屯門市廣場第八座居民的影響，亦可提供更多空間保護樹木。然而，委員明白到，是否採用全面規劃的方式需視乎個別地段擁有人的意願。副主席提醒委員，應保護公眾觀景點的視野，而非從已作高密度發展的市中心地區個別發展項目看到景貌。

17. 一些委員認為就申請地點及毗鄰地段的住宅發展進行較全面的規劃是審慎的做法，當中一名委員提議或可由政府主導全面規劃，並問到申請地點及毗鄰地段可否一併改劃為「綜合發展區」地帶。主席解釋，「綜合發展區」這個土地用途地帶有利有弊。「綜合發展區」的土地用途地帶機制規定申請人須提交總綱發展藍圖及相關技術評估。如用地業權由多人擁有，落實「綜合發展區」用地的發展通常耗時甚長。因此，當局每兩年會就「綜合發展區」用地進行檢討，以監察這些用地的發展是否得以按時落實。

18. 委員察悉，政府採取了多管齊下的方式增加土地供應，以應付公眾的需求。改劃合適的「綠化地帶」用地作住宅用途是增加短期土地供應作公營房屋的選項之一。政府過往主要改劃「綠化地帶」內的政府土地作住宅用途，而這些政府土地都是沒有植被，或位於市中心的邊緣且作為「綠化地帶」的緩衝功能較弱的用地。至於改劃「綠化地帶」內的私人土地作住宅用途，則須由申請人透過提交第 16 條或第 12A 條申請主動提出。副主席指出，一些已改劃作公營房屋用途的「綠化地帶」用地的地積比率較高，亦得到政策上的支持，因此提醒大家，城規會在考慮性質相近的私人發展建議時，或須採取一致的做法。另一名委員亦認為，倘在接近「綠化地帶」邊緣的地方發展住宅是可以接受的做法，這宗改劃申請亦可予支持，無須等待毗鄰三幅用地的擁有人一同進行發展，因為會拖慢發展程序。

19. 由於委員對於是否同意這宗擬議改劃申請的意見分歧，小組委員會於是進行投票。略多委員認為批准這宗申請會為三個毗鄰建屋地段立下先例，令相關地段的擁有人提出同類改劃申請作高密度住宅發展，可能會對周邊地區造成累積的負面影響。申請地點及毗鄰三個地段有需要採用全面規劃的方式，為該區制訂設計和布局較佳的計劃。基於上述理由，這宗申請應被拒絕。

20. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議改劃申請地點可能會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，尤其是南面緊鄰的三個毗鄰建屋地段。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對周邊地區造成負面影響；以及
- (b) 單單只改劃申請地點作高密度住宅發展的做法並不恰當。申請地點及其毗鄰地段須採用全面規劃的方式，以制訂設計和布局較佳的計劃，減低對周邊地區可能造成的負面影響。」

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/58 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣第 238 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電纜棟柱、地底電纜和架空電纜)，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/58A 號)

21. 秘書報告，申請地點位於清水灣。這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，該公司是中電控股有限公司的附屬公司，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)則是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 一 為中電公司中電科技研究院的總監；
- 張國傑先生 一 其公司目前與中電公司及金城公司有業務往來；
- 廖凌康先生 一 過往與中電公司有業務往來；以及
- 雷賢達先生 一 與配偶在清水灣共同擁有兩個物業。

22. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及雷賢達先生因事未能出席會議。小組委員會同意，由於吳芷茵博士涉及直接利益，她可留在席上，但不得參與討論。另外，由於張國傑先生及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。

23. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對政府部門所提意見的回應和經修訂的樹木調查報告。

24. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間以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

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/662 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的大埔禾堂背第 16 約地段第 335 號 B 分段(部分)、第 336 號 A 分段、第 336 號 B 分段、第 336 號 C 分段、第 337 號 B 分段、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號 A 分段及第 346 號闢設臨時教育機構(教學農場)(為期三年)，並進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/662C 號)

25. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城大」)提交。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)和貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；
以及

張國傑先生 — 其公司目前與城大有業務往來，

過往與貝鐳華公司有業務往來。

26. 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。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

27. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括對有關意見的回應、有關水質和空氣質素評估的補充資料、排水建議、樹木調查圖和經修訂的布局設計圖。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給其合共八個月時間以準備所需提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

[區英傑先生此時暫時離席。]

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-TK/677 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角龍尾村
第 28 約地段第 140 號 A 分段餘段、
第 140 號 B 分段餘段及第 141 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/677 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。考慮到現時該「綠化地帶」大部分地方未受干擾，他深切關注批准這宗申請會立下不良先例，倘若同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該「綠化地帶」的景觀質素下降，對該區的景觀造成不良影響。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為擬建的屋宇十分靠近一條現有河道。申請人沒有證明擬建的小型屋宇不會對徑流的流徑和輸送造成不良影響。運輸署署長對這宗申請大致上有保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則可予容忍。其他曾諮詢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 20 份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會、一羣當地居民及 16 名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全位於「綠化地帶」內。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。雖然擬議發展與周圍的景觀特色並非不相協

調，預料亦不會對申請地點範圍內的景觀資源造成重大的不良影響，但現時該「綠化地帶」大部分地方未受干擾，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境深切關注批准這宗申請會立下不良先例。儘管龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地（約 71 幅小型屋宇用地）不足以完全應付日後 307 幢小型屋宇的需求，但足夠應付 60 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。雖然小組委員會在二零零二年至二零一三年期間批准了 12 宗同類的小型屋宇申請，但城規會自二零一五年八月起在審批小型屋宇申請時取態更為審慎，此後有 13 宗同類申請遭小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回。現時這宗申請的規劃情況，與該些遭拒絕或被駁回申請的情況相似。至於所收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響周圍環境現有的天然景觀和排水；

- (c) 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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀和排水造成不良影響；以及
- (d) 龍尾和大美督的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/194 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/194 號)

32. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年一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。這是申請人首次就申請要求延期。

33. 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，除非情況極田為特殊，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-HLH/39 在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 84 約
地段第 629 號臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/39 號)

簡介和提問部分

34. 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，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人既未能在申請書內證明這項臨時發展不會對周邊地區的交通造成負面影響，亦沒有提供交通方面的資料(包括預計出入申請地點的車輛架次，以及通路和車輛進出口通道的尺寸)予其審核。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點北面約 20 米處有一住用構築物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請的用途與該區的景觀特色並不完全協調。批准這宗申請除會立下不良先例，助長清除植被，平整地盤，改變景觀特色的行為外，亦會鼓勵更多人在該區進行同類發展。倘這些同類發展都獲得批准，累積影響所及，會進一步令周邊環境的景觀質素下降。其他曾諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區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。當中兩份來自一名前北區區議員和一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見。其餘

五份來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、長春社和一名個別人士，表示反對有關用途。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門和公眾對這宗申請有負面意見。申請人亦未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令周邊環境的景觀質素進一步下降。二零一一年四月至二零二零年一月期間，有六宗同類申請被小組委員會拒絕、經城市規劃委員會覆核後被駁回或被城市規劃上訴委員會駁回。現時這宗申請的情況與該些被拒絕或駁回的申請的情況相似。至於地區人士的意見和負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 有關發展不符合恐龍坑地區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，地區人士亦反對這宗申請；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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/719 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺塘坑第 51 約地段第 T20 號 T 分段(部分)闢設臨時公用事業設施裝置(太陽能發電系統)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/719 號)

37. 秘書報告，這宗申請涉及公用事業設施裝置(太陽能發電系統)。副主席張孝威先生已就此議項申報利益，因為他是香港綠色建築議會的主席，該會一向支持使用太陽能電池板。由於張孝威先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

38. 秘書報告，小組委員會於二零一九年十一月二十九日決定就三宗擬議公用事業設施裝置(太陽能發電系統／電池板)的同類申請(編號 A/NE-KLH/578、A/YL-KTS/832 及 A/TM-SKW/105)延期作出決定，以待制訂有關裝設太陽能發電系統的申請評估準則。由於申請評審準則仍在制訂中，規劃署建議延期就現時這宗申請作出決定，待相關準則制訂完成後，一併考慮這類申請。

39. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。在有關裝設太陽能發電系統申請的評估準則制訂後，這宗申請將會與有關太陽能發電系統／電池板的其他延期規劃申請一併提交小組委員會考慮。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/146 擬在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 37 約地段第 49 號、第 50 號(部分)及第 52 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/146 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時動物寄養所，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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議用途不會對環境造成負面影響。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請人沒有提供足夠資料證明擬議發展不會令其上游地區、毗連地方或下游一帶的水浸風險有不可接受程度的增加。其他曾諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.12 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中兩份來自上水區鄉事委員會主席和一名前北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。其餘四份來自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，表示反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的環境、排水和交通造成負面影響。因此，環保署署長、渠務署總工程師／新界北和運輸署署長不支持這宗申請或對這宗申請有保留。在該「農業」地帶內，沒有關設臨時動物寄養所的同類申請。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於地區人士的意見和負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境和交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/24 在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 78 約地段第 1356 號餘段、第 1357 號 B 分段餘段及第 1360 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及貨櫃，並闢設修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/24A 號)

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已聯繫相關部門，因為申請地點有部分範圍涉及香園圍公路橋底的地方。

44. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/29 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北
蓮麻坑路第 80 約地段第 487 號 B 分段餘段和
毗連政府土地闢設臨時貨倉及
露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/29 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉及露天存放貨櫃，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。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供充份資料，說明估計的交通流量、擬闢設泊車位／上落客貨車位的理據、妥善的管理／控制措施、申請地點內的交通和車輛迴轉安排，以及所設置的行人設施和行人設施的管理。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為預期這項臨時發展會帶來重型車輛的車流，而申請地點附近有住用構築物，最接近的一幢位於申請地點西南面約 51 米。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與有關地區的景觀特色不相協調。批准這宗申請不但會立下改變景觀特色的不良先例，而且還會鼓勵更多人在該區進行同類發展。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致周圍環境的景觀質素進一步下降。路政署總工程師／新界東表示，申請地點會侵佔工務計劃項目第 6584TH 號「蓮麻坑路東段擴闊工程松園下至蓮麻坑」的工程範圍。曾諮詢的其他

政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.11 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見。當中一份來自一名前北區區議員，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；其餘四份分別來自世界自然基金會香港分會、環保觸覺、一名蓮麻坑村村民和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「康樂」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點大部分地方已平整和鋪築硬地面，申請地點內和周圍一帶原有的植物已全部被清除。在取得規劃許可前，申請地點的景觀已遭受不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與該區的景觀特色並不協調，批准這宗申請會立下改變景觀特色的不良先例。環保署署長和運輸署署長均不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。至於區內人士的意見及負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的提問時表示，該「康樂」地帶內申請地點附近一帶沒有同類的申請。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合有關「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為

市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人沒有在申請書內證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/18 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處(2)」地帶的粉嶺北第 51 約地段第 247 號、第 255 號(部分)、第 257 號(部分)、第 267 號、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 409 號、第 414 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 418 號(部分)、第 420 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 434 號(部分)及第 435 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的商業／住宅發展連關設公共交通交匯處，並作擬議商店及服務行業、食肆、學校(未另有列明者)和娛樂場用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/18 號)

48. 秘書報告，這宗申請由協旭有限公司提交，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」)、亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)及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四家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司和弘達公司有業務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司、亞設貝佳公司及博威公司有業務往來；

- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司及盧緯綸公司有業務往來；

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

- 余偉業先生 — 其公司過往與盧緯綸公司有業務往來。

49. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生及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。

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以檢討規劃理據和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。

51. 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。

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

議程項目 13A

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/259 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
蓮花地村第 112 約地段第 721 號餘段(部分)
闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/259B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為擬議的臨時私人停車場(只限私家車)可予容忍三年。雖然擬議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有獲批或現正處理中的小型屋宇申請。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向或影響小型屋宇發展的土地供應。擬議臨時私人停車場的規模細小，而且申請地點不會有任何構築物，因此與周邊主要為鄉郊民居／住用構築物屋羣的土地用途並非不相協調。相關政府部門從交通、環境、排水和景觀角度對這宗申請不表反對／沒有負面意見。至於相關政府部門就技術方面提出的關注，可通過施加規劃許可附帶條件加以處理。

53. 一名委員就執管事項提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生在回應時表示，如文件第 4 段所述，當局曾就申請地點採取規劃執管行動，並在二零一九年五月十五日發出強制執行通知書，要求中止涉及車輛停泊的違例發展。該違例發展其後被中止，而當局亦在二零一九年十二月十日發出完成規定事項通知書。

商議部分

54. 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，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車可以在申請地點進出／停泊；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的私家車可以在申請地點進出／停泊；
- (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十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月十七日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 13B

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/263 在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約地段第 383 號(部分)、第 384 號 D 分段(部分)、第 385 號 A 至 C 分段(部分)及第 386 號(部分)闢設臨時動物寄養所及善終服務設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/263A 號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬闢設臨時動物寄養所及善終服務設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，因為申請地點具有潛力作農業用途(例如溫室和植物苗圃)，而且附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人未能提供足夠的交通相關資料，以證明申請用途不會

對錦上路的交通造成負面影響。其他經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，反對這宗申請，這些意見分別來自一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會副主席暨蓮花地村居民代表及同村兩名原居民代表、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會，以及一名公眾人士。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，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有作農業用途的潛力，而且附近有活躍的農業活動。申請人沒有在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。周邊地區富有鄉郊特色，當中有住宅構築物／民居屋羣和常耕／休耕農地。動物寄養所及善終服務，再加上與動物遺骸的火化安排，與周邊地區不相協調。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人未能證明申請發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。在同一「農業」地帶內有一宗同類申請(編號 A/YL-SK/226)，擬作臨時動物寄養所(不設動物善終服務)用途，但該宗申請在二零一七年十一月十日被小組委員會拒絕。拒絕這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。倘批准申請用途，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例、助長該區的同類申請，以及鼓勵發展項目進一步佔用「農業」地帶，累積影響所及，會導致該區景觀的整體質素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生在回應一名委員的提問時澄清，如文件繪圖 A-1 所顯示，申請用途主要是作動物寄養及火化連附屬紀念花園和骨灰存放室、辦公室及休息室。倘要營辦動物寄養所，營辦商須要取得漁護署署長批出的有效寄養所牌照，並符合《公眾衛生(動物)(寄養所)

規例》(第 139I 章)的規定，該規例主要規定為動物提供合適、安全及寬敞的居住環境，以及在動物的衛生及食物供應方面提供妥善的照顧。

58. 一名委員問及當局在考慮動物寄養所申請時的評估準則。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回覆時表示，當局在進行規劃評估時，主要考慮土地用途是否協調，以及申請用途是否有可能在交通和環境方面對周邊地區構成影響或滋擾。與其他的動物寄養所規劃申請不同，目前這宗申請涉及「動物火化」，與周邊有民居的環境不相協調，因此不獲支持。

[區英傑先生此時返回席上。]

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請發展與周邊地區不相協調。周邊地區富有鄉郊特色，當中有住宅構築物／民居屋羣和常耕／休耕農地；
- (c) 申請人未能證明申請發展不會對周邊地區的交通帶來負面影響；以及
- (d) 批准有關申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令區內鄉郊環境的整體質素下降。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/273 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路上村
第 114 約地段第 1216 號餘段(部分)、
第 1217 號 B 分段(部分)及第 1217 號 A 分段(部分)
地下關設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/273 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所及犬隻訓練設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點 5 至 30 米範圍內有一些民居。有關用途在夜間和營運時間內很可能會產生狗隻吠叫聲和人的叫喊聲，因此對鄰近居民造成噪音滋擾。已諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 24 份表示反對這宗申請的公眾意見，分別由上村兩名原居民代表、一名居民代表、一名鄉村委員會主席、15 名村內居民及五名個別人士提交。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人並無在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持偏離此「鄉村式發

展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請涉及的發展與周邊饒富鄉郊特色的鄉村環境並不協調，申請地點附近有住用民居／構築物群。申請地點內的現有新界豁免管制屋宇（下稱「小型屋宇」）的二樓和三樓用作住用用途，毗鄰有住宅民居。在夜間和營運時間，狗隻吠叫聲和人的叫喊聲所產生的噪音很可能會對鄰近居民造成噪音滋擾。申請地點不曾涉及任何先前的申請，而在有關分區計劃大綱圖同一「鄉村式發展」地帶內亦沒有任何同類申請。倘批准這宗申請的發展，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

[副主席張孝威先生此時暫時離席。]

61. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應主席的詢問時說，申請用途已在申請地點內營運。

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) 申請的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，主要是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請涉及的發展與周邊饒富鄉郊特色的鄉村環境並不協調，申請地點附近有住用民居／構築物群，而申請人未能證明這宗申請的發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/690 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 107 約地段第 956 號、第 958 號及
第 959 號餘段闢設臨時康體文娛場所
(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/690 號)

A/YL-KTN/691 擬在劃為「農業」地帶的元朗
錦田北第 109 約地段第 609 號及第 610 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)，
並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/691 號)

63. 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，由於這兩宗第 16 條申請性質相似，兩者均擬作臨時休閒農場用途，而申請地點均位於分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內，因此可一併考慮兩宗申請。小組委員會同意一併考慮這兩宗第 16 條申請。

簡介和提問部分

64. 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) 擬分別在各申請地點闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年，而申請編號 A/YL-KTN/691 則同時建議進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會就申請編號 A/YL-KTN/690 收到兩份公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會及香港觀鳥會，表示反對這宗申請。至於申請編號 A/YL-KTN/691，則收到三份公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對把兩個申請地點用作擬議臨時用途，為期三年。申請人表示，申請編號 A/YL-KTN/690 及申請編號 A/YL-KTN/691 所涉地點分別有大約 57% 及 70% 的範圍，將用作耕種。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業的角度而言，漁護署署長對這兩宗申請亦沒有強烈意見。就這兩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。周邊地區主要是常耕農地、住宅構築物／民居和空地／荒地等，擬議發展與該等用途並非不相協調。鑑於擬議休閒農場的性質，有關申請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，而經諮詢的相關政府部門對這兩宗申請亦沒有負面意見。在同一「農業」地帶內曾有 22 宗擬作臨時休閒農場的同類申請獲得批准。因此，批准這兩宗申請與小組委員會先前就同類申請所作的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

65. 一名委員就有關公眾對「先破壞，後建設」所提意見提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時解釋說，規劃署現時正就申請編號 A/YL-KTN/690 所涉地點的違例貯物用途採取規劃執管行動，並於二零一九年六月發出強制執行通知書。據最近的實地視察所見，該項違例貯物用途已予中止。

66. 主席及一名委員問及有關附近休閒農場的事宜，黃楚娃女士澄清說，申請編號 A/YL-KTN/690 的申請人與緊鄰申請地點北面的休閒農場的申請人並非同一人，該休閒農場已獲批給規劃許可。此外，附近一些已獲批給規劃許可的休閒農場仍未開始運作。

67. 黃楚娃女士應主席要求，闡述兩個申請地點現時的情況。關於申請編號 A/YL-KTN/690，如相關文件的圖 A-4a 及圖 A-4b 所示，所涉地點是已鋪築硬地面的空地。至於申請編號 A/YL-KTN/691，如相關文件的圖 A-4 所示，所涉地點是空置的泥地。

商議部分

68. 委員得悉，申請編號 A/YL-KTN/690 擬把申請地點 57% 的範圍用作耕種用途，並把另外 43% 的範圍由現時的硬鋪地面改作泥地（如繪圖 A-1 所示）。至於申請編號 A/YL-KTN/691，則建議把申請地點 70% 的範圍用作耕種用途，其餘地方則屬已鋪築土地，建有三幢構築物（如相關文件的繪圖 A-1 所示）。

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，批准這兩宗申請。每項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年一月十七日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-KTN/690

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；

- (b) 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、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)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十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/YL-KTN/691

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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、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十七日或之前)，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十七日或之前)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，必須時刻維修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十七日或之前)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十七日或之前)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；

- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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。

[張國傑先生此時暫時離席。]

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/692 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 409 號 A 分段(部分)及 413 號作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/692 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) 為批給作臨時存放物流產品及貨物連附屬辦公室用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點西鄰有住宅民居／住用構築物(距離不足 20 米)，而申請用途涉及使用重型車輛，預計會造成環境滋擾。已諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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；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再予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批出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。有關發展與周邊的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，過去三年，當局沒有收到涉及申請地點的環境投訴。此外，由於有關發展主要在密封式構築物內營運，不大可能會對周邊地區造成嚴重環境滋擾。環保署署長在技術方面的關注可透過施加規劃許可附帶條件來處理。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為涉及同一申請用途的先前申請自二零一一年曾屬獲批准，而申請人已履行上一宗申請(編號 A/YL-KTN/542)的所有規劃許可附帶條件。目前這宗由同一名申請人提交的申請，無論在用途、申請地點面積、構築物數量、建築物高度和總樓面面積方面，均與上一宗獲批的申請相同。自當局批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，由二零二零年一月二十九日至二零二三年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置維持於有效的操作狀態；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年四月二十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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；

- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (h) 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
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

74. 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。

[副主席張孝威先生此時返回席上。]

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/828 擬在劃為「農業」地帶的元朗高埔村第 103 約地段第 235 號餘段(部分)
關設公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/828A 號)

75. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司的附屬公司香港電訊有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與電訊盈科有限公司有業務往來；以及 |
| 張國傑先生 | — 其公司目前與電訊盈科有限公司有業務往來。 |

76. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，而張國傑先生已暫時離席。

簡介和提問部分

77. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。雖然擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。申請人表示，擬議發展旨在改善周邊地區的流動電話覆蓋範圍。申請地點坐落於「農業」地帶內一幅位於錦田公路及青朗公路之間的狹長土地上。申請用途與周邊具鄉郊特色的地區並非不相協調。該幅位於「農業」地帶內的狹長土地主要是露天貯物場、停車場，以及空地／荒地。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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十七日止；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：

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

80. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/839

在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 56 號餘段、第 57 號餘段和毗連政府土地闢設康體文娛場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/839 號)

81. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年一月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/825 為批給在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 371 號餘段、第 373 號(部分)及第 385 號作臨時露天貯物(建築材料和機械連附屬辦公室)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-PH/825 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時露天貯物(建築材料和機械連附屬辦公室)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在緊鄰申請地點東面有民居／住宅構築物(相隔不足 10 米)，而且申請用途涉及重型車輛的使用，預計會對環境造成滋擾。其他曾諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該項臨時發展可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈的意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊的土地用途並非

不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34C，因為自二零一一年起相同的申請用途已獲批給規劃許可，而上一宗申請(編號 A/YL-PH/739)的規劃許可附帶條件已全部履行。除了環保署署長外，相關政府部門並未提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，該署沒有收到關於申請地點環境方面的投訴。可通過施加規劃許可附帶條件，處理環保署署長關注的技術事宜。與上一宗獲批的申請相比，目前這宗由同一申請人提交的申請，在申請用途、用地面積、構築物數量和總樓面面積方面，均與上一宗獲批的申請相同。自從上次批出規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。

[張國傑先生此時返回席上。]

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定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，由二零二零年一月二十九日至二零二三年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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)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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年七月二十九日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年十月二十九日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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。」

86. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/826 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 111 約地段第 3035 號和毗鄰的政府土地關設臨時停車場(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-PH/826 號)

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/827 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 111 約地段第 2812 號(部分)、第 2813 號(部分)、第 2820 號(部分)、第 2822 號(部分)、第 2823 號 A 段(部分)、第 2823 號餘段(部分)、第 2825 號(部分)、第 2826 號(部分)、第 2857 號(部分)、第 2858 號(部分)、第 2878 號(部分)、第 2879 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/827 號)

89. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/828 擬在劃為「農業」地帶的元朗第 111 約地段第 2812 號(部分)、第 2813 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2876 號(部分)、第 2878 號(部分)、第 2879 號(部分)、第 2880 號(部分)、第 2891 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所(貓房)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/828 號)

91. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/275 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 103 約多個地段和第 115 約多個地段進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/275 號)

93. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與奧雅納公司及創智公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司及創智公司有業務往來。

94. 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。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

96. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/562 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 217 號餘段(部分)
臨時露天存放私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/562 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份分別來自創建香港和個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的露天貯物用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且與周邊地區以村屋、池塘／濕地為主的鄉郊特色並不協調。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點先前不曾獲批准作露天貯物用途，而且公眾反對這宗申請。申請人未能證明有需要把申請地點用作露天貯物用途。批准這宗申請會立下不良先例，並會

鼓勵區內作同類發展的其他申請。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C(規劃指引編號 12C)的濕地緩衝區內，該指引訂明在濕地緩衝區內進行新露天貯物用途的申請，特別是當這類用途涉及填平相連的魚塘，都會由於這類用途會對雀鳥帶來負面干擾而通常不獲批准。在同一「鄉村式發展」地帶內，曾有四宗作同類露天貯物用途的申請，其中三宗在一九九九年至二零零四年期間被小組委員會拒絕。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就該區同類申請所作的決定大致一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關規劃意向旨在就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，因為申請地點先前不曾獲批准作露天貯物用途，而且公眾提出了負面的意見；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/563 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和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-ST/563 號)

100. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士請委員留意，載列經修訂的規劃許可附帶條件的兩頁替代頁(文件正文第 13 及 14 頁)已在席上提交，供委員參閱。

簡介和提問部分

101. 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) 為作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由新田鄉鄉事委員會提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。所申請的臨時用途不會妨礙落實該區的長遠土地用途，而且與周邊的土地用途(包括停車場和露天貯物場)並非不相

協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 及 13E，因為規劃情況沒有重大改變，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，預計為規劃許可續期不會造成負面影響，上一宗獲批申請的規劃許可附帶條件已全部履行，而所申請的三年規劃許可期與先前的申請一樣。再者，申請地點位於第一類地區，自一九九三年以來該區先前有八宗作相同或同類用途的規劃申請獲批給許可。此外，由二零零九年至今，小組委員會已批准 22 宗在同一「未決定用途」地帶的同類申請，因此批准目前這宗申請與小組委員會的先前決定一致。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，由二零二零年一月二十九日至二零二三年一月二十八日止，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，於晚上十一時至上午七時，不得有貨櫃車在申請地點作業，亦不得在申請地點進行處理／起卸貨櫃的活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊高於邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年四月二十九日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零二零年三月十一日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年七月二十九日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年十月二十九日或之前)，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；
- (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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(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。」

104. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/564 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗新田第 105 約地段第 221 號餘段(部分)
進行填塘，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/564 號)

簡介和提問部分

105. 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) 進行填塘，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為所涉池塘位於濕地緩衝區，進行填塘會導致濕地範圍出現淨減少的情況。此外，申請人並無提供資料，說明擬作的准許農業用途，以證明有需要填塘。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為現有的魚塘和申請地點北面較遠處的其他魚塘形成恬靜的鄉郊景觀，是重要的景觀資源和附近一帶主要的景觀特色。曾諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見分別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、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。進行填塘以實行對分區計劃大綱圖《註釋》第一欄和第二欄所指定用途的更改，須獲得城市規劃委員會的許可。申請人並無提供任何資料，說明擬作的農業用途，以證明有需要填塘。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請表示不支持或有保留。填塘工程會導致濕地範圍出現淨減少的情況，而且不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C。有意見關注到批准這宗申請，會為緊鄰範圍內的其他同類填塘申請立下不良先例，而且會進一步減少池塘面積，以及令濕地緩衝區的景觀質素下降。在分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶內並無有關填塘的同類申請。規劃署正就申請地點採取規劃執管行動，發出了恢復原狀通知書，要求通知書收件人移走池塘中的填土物料，但有關人士仍未遵從恢復原狀通知書的規定。批准這宗申請，會鼓勵其他人在該處進行同類違例發展。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展的申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請進行的填塘工程已完成，導致濕地範圍出現淨減少的情況；以及

- (b) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/565 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 127 號(部分)及第 214 號(部分)作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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-ST/565 號)

簡介和提問部分

108. 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) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這項臨時用途繼續營運多三年。雖然該臨時食肆(餐廳戶外座位區)並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該臨時食肆(餐廳戶外座位區)是已獲批餐廳的延伸部分，可為毗鄰鄉村提供

服務，以及應付居於附近的區內人士對於食肆的需求。地政總署地政專員表示，申請地點內沒有正在處理的小型屋宇申請。因此，這項臨時用途不會對「鄉村式發展」地帶內作鄉村式發展的土地供應造成負面影響。就此，以臨時性質為這宗申請的規劃許可續期三年，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自從批給上一個規劃許可(編號 A/YL-ST/499)後，規劃情況沒有重大改變；先前的規劃許可的附帶條件已悉數獲得履行；區內人士沒有就這項用途提出反對；以及申請人所要求的三年規劃許可有效期與先前的申請一致。這宗申請亦大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請用途位於永平村邊緣，以及可由青山公路一新田段前往。鑑於該食肆的規模，申請用途不大可能對周邊地區的交通、環境和排污造成嚴重的負面影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，由二零二零年二月四日至二零二三年二月三日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (c) 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；

- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年五月四日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/391 在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門福亨村第 130 約地段第 1211 號 C 分段(部分)、第 1248 號(部分)及第 1249 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並闢設附屬貯物區及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/391 號)

112. 小組委員會備悉，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/205 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1792 號餘段(部分)、第 1794 號 B 分段餘段(部分)及第 1798 號餘段(部分)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/HSK/205 號)

簡介和提問部分

113. 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，規劃署不反對為期三年的擬議臨時商店及服務行業用途。雖然擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供商店及服務以應付區內居民的相關需要。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並不涉及已獲批准／正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可不會妨礙該區的長遠發展。擬作該項臨時用途的地方位於「鄉村式發展」地帶邊緣，在現有的屏廈路旁邊，而周邊土地主要是住宅屋宇，尤其是西面的村屋屋羣，因此，擬議臨時用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。鑑於擬議發展規模細小，預計不會對周邊地區的環境、視覺、交通或排水造成重大的負面影響。至於相關政府部門就技術方面提出的關注，可通過施加規劃許可附帶條件及指引性質的條款加以處理。自二零零五年起，小組委員會曾批准十宗擬在同一「鄉村式發展」地帶經營臨時商店及服務行業(便利店)的申請。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)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十七日或之前)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，必須時刻維修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十七日或之前)，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十七日或之前)，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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

116. 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 31
第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/206

擬在劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋第 124 約地段第 1192 號(部分)、第 1196 號(部分)、第 1197 號、第 1198 號、第 1199 號(部分)、第 1200 號(部分)、第 1201 號(部分)、第 1202 號(部分)、第 1204 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1344 號、第 1345 號、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號(部分)、第 1351 號、第 1352 號、第 1356 號、第 1357 號、第 1358 號、第 1359 號、第 1360 號、第 1361 號、第 1362 號(部分)、第 1363 號(部分)、第 1365 號及第 1366 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放新車(私家車、的士、輕型貨車及小巴)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/206 號)

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

118. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/539 擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 13 至 15 號的地積比率限制，以作准許的工業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 A/TM/539B 號)

119. 秘書報告，崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與崔德剛公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

120. 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) 略為放寬地積比率限制，以作准許的工業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。發展局對這宗放寬地積比率限制的申請給予政策上的支持。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兩份由同一名個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關重建建議大致符合「工業」地帶的規劃意向，而擬議建築物高度約在主水平基準上 85 米，亦符合分區計劃大綱圖所訂的建築物高度限制。擬議工業發展與周邊土地用途並非不協調。發展局對這宗申請給予政策上的支持。這宗申請擬略為放寬地積比率限制 20%，以充分運用現有工廈及善用珍貴的土地資源。在申請地點北面邊界會有燈號控制的過路處，而且建築物會後移 3.5 米，以形成行人通道，連接天后道與新安街，使由屯門港鐵站前往工業區的路途更為暢達。就可持續建築設計而言，擬議的綠化上蓋面積超過 20%，當中超過 10% 位於主區，其餘 10% 設於主天台，比可持續建築設計指引所規定的綠化上蓋面積為大。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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。這項規劃許可的有效期至至二零二四年一月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計及設置泊車設施、上落客貨車位及汽車通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，落實交通管理措施，包括燈號控制的過路處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

(c) 提交及落實排污改善建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(d) 提交及落實消防裝置及滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

123. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/548 在劃為「綠化地帶」的屯門第 131 約地段
第 559 號青雲觀內現有建築物地下
闢設靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/548 號)

124. 秘書報告，這宗申請涉及靈灰安置所用途。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 一 現為私營骨灰安置所發牌委員會
(副主席) 成員；

符展成先生 一 現為私營骨灰安置所上訴委員會
成員；以及

張國傑先生 一 其公司為私營骨灰安置所發牌委
員會的法律顧問。

125. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生及張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可以留在席上。

126. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

127. 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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1101 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗厦村
第 128 約地段第 182 號 A 分段第 2 小分段(部分)
及第 182 號 B 分段(部分)
關設臨時金屬及布料回收中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1101 號)

128. 小組委員會備悉，載有額外的指引性質條款的一頁替代頁(文件附錄 IV)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

129. 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) 擬關設臨時金屬及布料回收中心，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的擬議臨時用途。雖然擬議發展並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但位於該「住宅(丁類)」地帶內的申請地點，現時並無已知的發展。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發展。申請地點所在的地區主要有貨倉、倉庫，以及用作各種露天貯物用途。擬議用途與周邊地區並非不相協調，也不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／不反對這宗申請。建議施加規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以回應相關政府部門提出的技術關注事宜。小組委員會曾批准兩宗在同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請(編號 A/YL-HTF/1085 及 1099)。就這宗申請批出規劃許可與小組委員會先前的決定相符。至於負面的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車進出或停泊／存放在申請地點；
- (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(即在二零二零年七月十七日或之前)，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；
- (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十七日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十月十七日或之前)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)、(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；

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

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

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/354 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 588 號及 594 號(部分)關設臨時康體文娛場所(為期三年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/354 號)

簡介和提問部分

133. 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，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對為期三年的擬議臨時用途。擬議的臨時用途和填土工程沒有牴觸「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議的臨時發展與該區以鄉郊環境為主的整體特色並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。預料擬議發展不會對周邊地區的環境、生態、交通、排水和景觀造成重大影響。此外，可以加入規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以回應相關政府部門關注的技術事宜。小組委員會曾批准在同一「住宅(丁類)」地帶內緊鄰申請地點北面的一宗同類申請(編號 A/YL-LFS/323)，故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，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

134. 一名委員詢問，就涉及填土工程的申請而言，主要的關注事項為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時說，由於該區有排水問題(即水浸問題)，故須就分區計劃大綱圖所屬土地用途地帶的填塘和填土工程申請規劃許可。至於目前這宗申請，規劃署已諮詢渠務署總工程師／新界北，從排水的角度來說，他不反對擬議填土工程。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年一月十七日止，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，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統和進行露營活動；
- (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十七日或之前)，提交排水建議(包括就擬議填

土工程提出的緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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十七日或之前)，落實排水建議(包括就擬議填土工程提出的緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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，並時刻在申請地點施行就擬議填土工程提出的緩解措施；
- (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十七日或之前)，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十七日或之前)，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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/259 擬略為放寬劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的元朗東頭工業區宏業東街
21 至 35 號(元朗市地段第 362 號)的地積比率限制，
以作准許的辦公室、商店及服務行業和食肆用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/259A 號)

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

138. 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。

139. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和規劃署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的布局設計圖、景觀建議書、合成照片和交通影響評估，以及對停車位數目、擬議發展完工年份和擬議後移範圍闊度作出的澄清。

140. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給其合共四個月時間以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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/262 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗宏業東街 18 號宏業工貿中心地下 L 室(部分)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/YL/262 號)

141. 小組委員會備悉，用以修訂文件第 1.2 段的一頁替代頁(文件第 1 頁)已在會議前分發給委員。

簡介和提問部分

142. 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) 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。有關處所的申請用途大致符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向。申請用途與周邊用途、區內新興的非污染商業用途、同一工業大廈的其他用途(以車輛維修工場／汽車服務、辦公室及食品廠為主)並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 22D，因為申請用途不會對有關工業大廈內的其他用途及毗鄰地方的消防安全、交通及環境造成不良

影響。倘申請用途獲得批准，經小組委員會批准的所涉及工業大廈地面樓層的合計商業樓面面積將為 62.4 平方米，並沒有超出設有花灑系統的工業樓宇或工業及辦公室兩用樓宇的 460 平方米的准許上限。相關政府部門對這宗申請不表反對。建議加入規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以回應相關政府部門在技術方面的關注。

143. 一名委員就食物環境衛生署(下稱「食環署」)提出的意見提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時澄清，擬議發展不會影響食環署的設施。

商議部分

144. 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。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內，提交並落實有關申請處所消防裝置及設備的建議，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規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/490 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1430 號(部分)、第 1431 號(部分)、第 1432 號(部分)及第 1433 號(部分)經營臨時批發行業，並闢設附屬辦公室及作貯物用途(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/490 號)

簡介和提問部分

146. 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) 擬經營臨時批發行業，並闢設附屬辦公室及作貯物用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，規劃署不反對為期五年的擬議臨時用途。擬議用途並非完全不符合「露天貯物」地帶的規劃意向，加上這宗申請擬把申請地點用作為期五年的臨時用途，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。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沒有負面意見。此外，可以加入規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以回應相關政府部門關注的技術事

宜。申請地點涉及由同一申請人提交的一宗先前申請(編號 A/YL-TT/401)，該宗先前申請的地盤面積比目前這宗申請的稍大，而用途與目前這宗申請的相同，只是所涉貨物不同。申請人已履行該宗先前申請的大部分規劃許可附帶條件，但由於申請人未有落實消防裝置建議，導致有關規劃許可於二零一九年十月十二日被撤銷。因此，建議就這宗申請批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。此外，應提醒申請人如因未能履行任何規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，任何進一步的申請可能不會再獲從寬考慮。鑑於申請地點曾有一宗先前申請獲得批准，以及同一「露天貯物」地帶內有一宗作相同批發行業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的決定大致一致。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 委員備悉，申請人未有落實先前規劃許可所訂明的消防裝置建議，故建議就這宗申請批給較短的期限以提交及落實消防裝置建議，以便密切監察申請人履行目前這宗申請的規劃許可附帶條件的進度。

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，有效期為五年，至二零二五年一月十七日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年四月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年七月十七日或之前)，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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

150. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/977 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村第 124 約地段第 2611 號 A 分段(部分)和毗連政府土地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/977A 號)

151. 小組委員會備悉，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/997 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路第 120 約地段第 2620 號餘段(部分)闢設臨時駕駛學院(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/997 號)

152. 秘書報告，申請人於二零二零年一月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相關申請文件和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。

153. 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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-
TYST/998

在劃為「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗山下路第 121 約地段第 1553 號(部分)及第 1554 號餘段(部分)和毗連政府土地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/998 號)

154. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

155. 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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/999 在劃為「綠化地帶」的元朗欖堤西路第 119 約地段第 40 號、第 124 號、第 125 號、第 126 號、第 130 號、第 417 號餘段、第 418 號、第 419 號、第 422 號餘段、第 496 號、第 497 號、第 498 號、第 499 號、第 500 號、第 501 號、第 502 號、第 503 號、第 504 號(部分)、第 506 號、第 507 號、第 508 號、第 509 號、第 510 號、第 511 號、第 512 號、第 544 號及第 2154 號和毗連政府土地關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-TYST/999 號)

156. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年一月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

157. 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／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出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 43

其他事項

158. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。