

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年九月二十一日下午二時三十分舉行的
第 611 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會
施婉寧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年九月七日第 610 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一八年九月七日第 610 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]

(i) 第 12A 條申請編號 Y/SK-TMT/6

— 要求不再推展獲核准的改劃地帶申請

西貢黃竹灣村第 258 約地段第 157 號 D 分段(部分)、第 157 號餘段(部分)、第 161 號 A 分段(部分)、第 161 號 B 分段(部分)、第 161 號 C 分段(部分)及第 161 號餘段(部分)

2. 秘書報告，二零一五年九月四日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(編號 Y/SK-TMT/6)，把大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖(下稱「該圖」)上一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。小組委員會同意該申請是考慮到有關的「政府、機構或社區」用地原本預留作興建污水泵房之用，但後來已不再需要。小組委員會亦同意提醒申請人可提交第 16 條申請，以加快發展過程。

3. 秘書續說，二零一六年一月二十二日，小組委員會批准一宗擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的第 16 條申請(編號 A/SK-TMT/55)，所涉地點與上述改劃申請的地點大致相同。二零一八年八月十七日，申請人的代表致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求城規會不再推展獲核准的第 12A 條改劃地帶申請，因為申請人會根據獲批准的第 16 條規劃申請落實發展建議。規劃署不反對申請人的要求，因為小組委員會於二零一六年一月二十二日批准了有關擬建小型屋宇的第 16 條申請(編號 A/SK-TMT/55)，因此無須再為進行擬議發展而把有關

用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

4. 經商議後，小組委員會決定同意申請人的要求，不展開上文第 3 段所述建議修訂該圖的工作。秘書處將會向申請人發出回覆。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/40

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田大圍第 181 約地段第 2 號、第 671 號及第 819 號餘段的申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/40 號)

5. 秘書報告，申請人提交這宗申請，是擬把申請地點由「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「宗教機構及靈灰安置所」地帶，以理順現有的宗教機構及靈灰安置所的用途。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席) 以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。

6. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

7. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備有關靈灰安置所靈灰龕數目和種類的進一步資料，以回應食物環境衛生署及運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

8. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及王永德先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/13 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的坪洲永安台 13 號
闢設宗教機構(寺廟)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-PC/13 號)

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬設的宗教機構(寺廟)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署離島地政專員表示，申請地點的現有構築物與寮屋管制登記紀錄所載用作住宿及簷蓬用途的資料不相符，政府已於二零一八年八月二十一日收回申請地點。地政總署不支這宗申請，因為申請地點位於未批租的政府土地，而相關的短期租約申請已被拒絕。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請書內並無足夠資料，證明擬議發展不會對該區的公共交通服務造成不良影響。民政事務局局长表示，申請人並非《稅務條例》第 88 條所指的慈善團體。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，其中兩份來自個別人士，一份表示支持，而另一份則表達了對這宗申請的意見；其餘兩份則分別來自個別人士及坪洲居民／金花廟善信，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於「鄉村式發展」地帶，申請書內並無有力的理據，證明需要進行擬議發展以服務村民的需要或支持現有金花廟的運作。雖然擬議發展與四周整體的鄉村／鄉郊環境並非不協調，但申請地點現時的寺廟用途並無事先獲批給規劃許可。地政總署已採取寮屋管制行動，而政府已於二零一八年八月二十一日收回申請地點。倘這宗申請獲批准，將會對非法佔用政府土地的人士發出錯誤訊息。關於負面的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

10. 一名委員備悉這宗申請的申請人提出的其中一個理由，表示需要申請所涉及的構築物來支持現有坪洲金花廟的運作，於是詢問現有坪洲金花廟和申請所涉及的現有構築物於何時已存在，兩者中哪個較早建成。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生提及文件圖 A-2，並回應說，這宗申請所涉及的構築物位於現有坪洲金花廟以北的政府土地上，但他手上並無關於

該兩幢構築物何時已存在的資料。地政總署離島地政專員表示，現時在申請地點搭建的構築物附有三個寮屋管制登記編號，用作住宿及簷蓬用途。由於上述構築物與登記記錄並不符合，其相關寮屋管制登記編號已被刪除。

[伍穎梅女士此時到席。]

商議部分

11. 一名委員支持規劃署反對這宗申請的建議，因為申請地點構築物內的現時用途並無獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例。此外，坪洲金花廟規模細小，該委員質疑是否需要這宗申請所涉及的構築物來支持其運作。

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請地點位於「鄉村式發展」地帶，該地帶主要是提供土地，以保留現有鄉村範圍。申請書內並無有力的理據，證明需要進行擬議發展以服務村民的需要或支持現有金花廟的運作。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/49 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢清水灣柏濤徑第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段(部分)、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇和進行相關的挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/49 號)

13. 秘書報告，申請地點位於清水灣。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有兩幢屋宇。

14. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及雷賢達先生尚未到席。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/295 擬在顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌
蠔涌路第 244 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/295A 號)

17. 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。下列委員已就此議項申報利益：

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；

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來；
以及

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來。

18. 小組委員會備悉吳芷茵博士尚未到席，以及由於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。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，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(組合式變電站)；
- (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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的組合式變電站位於路政署負責的西貢公路改善工程第一階段的工程範圍內，但在永久道路擴闊工程的範圍外。該處並沒有進行其他道路工程的計劃／時間表，批准這宗申請不會妨礙落實指定為「道路」的地方的規劃意向。擬議的組合式變電站是一項必需的設施，可提升區內供電的可靠性。由於該變電站規模細小，與周邊的鄉郊環境並非不相協調。預計有關發展在排水、環境及景觀方面不會對周邊地區造成負面影響。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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二零二二年九月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/20 擬在劃為「其他指定用途」註明「商業發展(包括多層停車場)」地帶的西貢翠塘路 1A 號第 215 約地段第 1140 號臨時略為放寬總樓面面積限制(為期三年)，以作准許的商店及服務行業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/20A 號)

23. 秘書報告，這宗申請由 Albury Garden Investment Limited 提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與申請人有業務往來。

24. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。鑑於張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人提交了進一步資料(包括經修訂的排污影響評估和對政府部門意見的回應)。

26. 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合共四個月時間讓申請人準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及王永德先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生和陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/960 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 26 至 28 號
富騰工業中心地下 3 室 A1 部分
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/960 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業(地產代理)；
- (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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的用途規模細小，與有關工業樓宇及周邊發展項目的工業和與工業相關的用途並非不協調。有關工業樓宇地下的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米，如計及有關處所的樓面面積(15 平方米)，合計商用樓面面積為 265 平方米，未有超出准許上限。消防處處長原則上不反對這宗申請，但規劃許可附帶條件必須訂明，申請人須提供消防裝置和滅火水源。申請經營的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全和交通方面的規定。小組委員會先前曾批准一宗作相同用途的申請，而自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無改變。小組委員會亦曾批准位於該工業樓宇地面一層作商店及服務行業用途的同類申請。規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關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。」

30. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/961

擬在劃為「其他指定用途」註明「馬場」地帶的沙田沙田馬場看台停車場 2 樓平台區
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/ST/961 號)

31. 秘書報告，這宗申請由香港賽馬會(下稱「賽馬會」)提交，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

李國祥醫生 一 為賽馬會遴選會員；

- 袁家達先生 — 為賽馬會普通會員，以及為香港藝術中心監督團成員，而香港藝術中心曾接受賽馬會的資助；
- 符展成先生 — 為賽馬會普通會員，以及目前與領賢公司有業務往來；
- 雷賢達先生
- 簡兆麟先生
- 張國傑先生
- 廖凌康先生
- 伍穎梅女士
- 為賽馬會普通會員；以及
- 侯智恒博士 — 正就他負責的一個項目向賽馬會慈善信託基金申請資助。

32. 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和雷賢達先生尚未到席。由於李國祥醫生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。

33. 小組委員會亦備悉，根據城市規劃委員會的「辦事程序與方法」，倘若委員或其配偶只是一間會所、組織、工會或其他團體的普通／機構成員，而且委員或其配偶並沒有直接參與所考慮的事項，則並不構成利益衝突。按照這「辦事程序與方法」，委員如只屬賽馬會普通會員，並沒有參與這宗申請，則可留在席上。小組委員會同意，簡兆麟先生、張國傑先生、廖凌康先生和伍穎梅女士可留在席上。小組委員會亦同意，由於袁家達先生和侯智恒博士所涉利益屬間接性質，因此可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步

資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

35. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/137 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 38 約地段第 421 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-MUP/137 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為現時把排污

設施駁至公共污水渠並不可行，而擬設滲水井的位置相當可能不會符合與最接近的河道保持 15 米緩衝距離的要求。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於南面林地的邊緣，申請書內沒有提供詳細資料，說明有關發展可能對毗鄰樹木的景觀造成的影響，而且批准申請或會立下不良先例，讓鄉村發展擴展到「農業」地帶內的林地或林地附近。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以可予容忍。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員、萬屋邊的原居民代表和居民代表均對申請沒有意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見書。其中一份公眾意見書由沙頭角區鄉事委員會主席提交，表示對申請沒有意見。其餘五份公眾意見書則由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦分別表示不支持／反對這宗申請，而運輸署署長則表示對這宗申請有保留。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但可應付 82 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。自這宗先前的申請被拒絕以來，該區的規劃環境沒有重大改變。申請地點位於萬屋邊村的東

面。位於該村東面的大多數同類申請都已被小組委員會拒絕。現時這宗申請的情況與這些被拒絕的同類申請相近。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

37. 一名委員提出下列問題：

- (a) 在同一會議上考慮同村的兩宗規劃申請(編號 A/NE-MUP/138 和 A/NE-MUP/139)，其規劃情況是否與現在這宗申請相似；
- (b) 留意到在萬屋邊村「鄉村式發展」地帶以西的同類申請獲得批准，而在該地帶以東的大部分同類申請則遭拒絕。該地帶東面和西面的地方，規劃情況是否有所不同；以及
- (c) 萬屋邊村「鄉村式發展」地帶內有土地可供興建小型屋宇，這是否規劃署建議拒絕這宗申請的其中一項理由。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應如下：

- (a) 編號 A/NE-MUP/138 和 A/NE-MUP/139 兩宗規劃申請的規劃情況與現在這宗申請相似；
- (b) 在萬屋邊村「鄉村式發展」地帶以西的同類申請，是在城規會採取更為審慎的態度審批小型屋宇發展申請之前獲得批准的，以及／或是先前曾有小型屋宇發展申請獲批給規劃許可。至於萬屋邊村「鄉村式發展」地帶以東的地方，曾有 13 宗同類申請，其中 12 宗被拒絕，理由包括發展不符合「農業」地帶的規劃意向、「鄉村式發展」地帶內有土地可供興建小型屋宇，以及／或是申請是在城規會取態更為審慎後提出的。鑑於萬屋邊村以東的「農業」地帶內有具復耕潛力的良好農地，相關政府部門(包括漁護署署長)對批准在該村以東的小型屋宇申請有保留；以及

- (c) 「鄉村式發展」地帶內仍有土地(相等於 132 幅小型屋宇用地)可供興建小型屋宇，可應付 82 宗尚未處理的小型屋宇申請。這是建議拒絕這宗申請的其中一項理由。

商議部分

39. 主席表示，概括而言，為使發展模式有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具經濟效益，把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內或現有村落附近，會較為恰當。文件的圖 A-3 顯示，小型屋宇發展已向萬屋邊村「鄉村式發展」地帶以西的地方延展，而東面的小型屋宇發展則主要局限在「鄉村式發展」地帶內。

40. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合萬屋邊區「農業」地帶的規劃意向。此「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對附近地區的環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/138 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 613 號 E 分段第 3 小分段及第 613 號 F 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/138 及 139 號)

A/NE-MUP/139 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 613 號 D 分段第 2 小分段及第 613 號 E 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/138 及 139 號)

41. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)申請的性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個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 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為

批准申請或會立下不良先例，讓鄉村發展擴展到「農業」地帶內，導致周邊環境質素日益下降。運輸署署長對申請有保留，但認為每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以可予容忍。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、當區的北區區議員、萬屋邊的原居民代表和居民代表均對申請沒有意見。其他相關的政府部門對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，城市規劃委員會就每宗申請各收到六份公眾意見書。其中一份公眾意見書由沙頭角區鄉事委員會主席提交，表示對申請沒有意見。其餘五份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這兩宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長均對這兩宗申請有保留。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且有關「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但可應付 82 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。自這兩宗先前的申請被拒絕以來，該區的規劃環境沒有重大改變。申請地點位於萬屋邊村的東面。位於該村東面的大多數同類申請都已被小組委員會拒絕。現時這兩宗申請的情況與該些被拒絕的同類申請相近。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

43. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。拒絕兩宗申請的理由都是：

- 「(a) 擬議發展不符合萬屋邊區「農業」地帶的規劃意向。此「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

議程項目 13 至 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/553 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑第 9 約地段第 315 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/553 至 555 號)

A/NE-KLH/554 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
大埔九龍坑第 9 約地段第 315 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/553 至 555 號)

A/NE-KLH/555 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第 9 約地段第 315 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/553 至 555 號)

45. 小組委員會備悉，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。小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲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) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個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 9 段和附錄 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，因為三個申請地點均具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這三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，城市規劃委員會就這三宗申請各收到三份公眾意見書。其中一份公眾意見書由香港鐵路有限公司提交，對這三宗申請提出關注。其餘兩份公眾意見書分別由創建香港及一名個別人士提交，表示反對這三宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這三宗申請，但擬議發展與周邊地方主要是村屋和休耕農地的鄉郊特色並非不協調。三個申請地點均位於

上段間接集水區內。擬議發展可接駁至公共污水收集系統。只要申請人自費把擬議發展接駁至公共污水渠，並在三個申請地點內預留足夠空間進行接駁工程，環境保護署署長和水務署總工程師／建設不反對這三宗申請。由於現有村屋為擬議發展阻隔了來自東鐵線及粉嶺公路的部分噪音來源，預計擬議發展不會有無法克服的噪音影響。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在元嶺及九龍坑的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付日後全部的小型屋宇需求，但可應付 130 宗尚未處理的小型屋宇申請。儘管如此，三個申請地點涉及一些先前已獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/397、471、472 及 473)，而提出該些申請的申請人，與現在這三宗申請的申請人相同。因此，這三宗申請或可從寬考慮。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。

[吳芷茵博士此時到席。]

47. 一名委員詢問，關於分別在二零一零年及二零一四年獲得批准的先前申請(編號 A/NE-KLH/397、471、472 及 473)，申請人沒有落實興建已獲批准的小型屋宇的理由為何。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，一般而言，申請人向地政總署申請批建小型屋宇需時。地政總署批准有關的小型屋宇批建申請後，會向申請人發出建議書，然後處理簽立建屋牌照事宜。

商議部分

48. 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，批准這三宗申請。三宗申請的規劃許可有效期均至二零二二年九月二十一日止。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。這三宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

49. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/647 擬在劃為「農業」地帶的大埔麻布尾
第 8 約地段第 913 號 B 分段第 1 小分段及
第 913 號 B 分段餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/647 號)

50. 小組委員會備悉，一頁用以更正編輯上的錯誤的替代頁(附錄 V 第 1 頁)，已在會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，以及附近一帶有活躍的農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在集水區內使用化糞池和滲水井系統來處理廢水是不能接受的，而且由於有標高差距，把有關小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，在技術上並不可行。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點與最接近的河道相距少於 30 米，而把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該區的公共污水收集系統，在技術上並不可行。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為這宗涉及兩幢小型屋宇的申請可以容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自香港觀鳥會和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。環保署署長和水務署總工程師／建設亦不支持這宗申請。擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有／已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對該區的水質造成負面影響。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻布尾的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付 42 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，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。自先前的申請被拒絕以來，該區的規劃情況沒有重大改變，而這宗申請的規劃情

況與緊鄰一帶被拒絕的申請的規劃情況相若。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關的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，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，並且不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 麻布尾和大芒輦的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，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，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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/648 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大菴第 25 約地段第 9 號及第 10 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-LT/648 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份反對這宗申請的公眾意見書，來自香港觀鳥會。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大菴的「鄉村範圍」內；擬議發展位於集水區內，有關的排污設施可接駁至公共污水收集系統；以及「鄉村式發展」地帶內的土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付 42 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，

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。申請地點附近有同類申請獲得批准，但這些申請是在臨時準則加入有關可接駁至污水收集系統的規定(準則(i))之前，或在城規會採取更審慎的態度之前獲得批准，而這宗申請與同類獲得批准的申請，其情況並不相同。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關的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，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 大菴和坪朗的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，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，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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/457 在劃為「綠化地帶」的上水古洞南麒麟村 48 號
關設社會福利設施(戒毒中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/457A 號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應土木工程拓展署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人提交了進一步資料，以回應土木工程拓展署的意見。

58. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/622 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗錦田
逢吉鄉第 104 約地段第 4111 號、
第 4112 號、第 4113 號、第 4129 號、
第 4130 號及第 4132 號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/622 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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，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、上水及元朗東黃楚娃女士和陳凱恩女士此時獲邀到席上。]

[雷賢達先生於此時到席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/623 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田第 107 約地段第 1344 號
闢設臨時動物寄養所(為期三年)
第 A/YL-KTN/623 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，但從自然保育的角度看，倘申請人能採取所需措施，避免對周邊的天然生境造成申請地點以外地方的影響，他對這宗申請沒有強烈意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為預料須砍伐樹木，申請人應檢討擬議布局，盡可能保留申請地點內的現有樹木。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由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及兩名個別人士提交的四份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符「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。儘管申請地點附近有易受影響的用途，但據申請人告知，在辦公時間後，所有動物均會關在圍封的狗房內，有關臨時構築物會以隔音鋼板圍封，並裝設空調及通風系統，以盡量減少噪音影響，申請地點內亦不會使用擴音系統或吹哨子。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以應付漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注事項及其他政府部門的技術要求。批准現時這宗申請，與小組委員會先前對同一「農業」地帶內的類似申請給予批准的決定一致。至於負面的公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月二十一日止，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，除通宵動物寄養所外，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物在下午六時至上午九時必須關在申請地點內的圍封動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)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(即在二零一九年六月二十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養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(即在二零一九年三月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)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)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

64. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/795 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 291 號(部分)作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/795 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請的用途是為服務申請地點附近的居民，與周邊主要為住宅構築物／民居、貯物場及停車場的地區並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況自上次批給規劃許可後並無重大改變，申請人亦已履行先前許可的所有附帶條件。小組委員會曾批准作相同用途的先前規劃申請，以及同一和毗鄰「鄉村式發展」地帶內作相同或同類商店及服務行業用途的申請，因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一八年十月二十日至二零二一年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得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，須時刻護理申請地點現有的樹木和為美化環境栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年一月二十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年四月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年七月二十日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (j) 倘在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) 在有關的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。」

68. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/789 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 2902 號(部分)、
第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、
第 2910 號(部分)、第 2911 號(部分)、
第 2912 號 A 分段(部分)、第 2912 號餘段(部分)及
第 2914 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料和機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/789 號)

簡介和提問部分

69. 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) 擬臨時露天存放建築材料和機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅構築物，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的永久項目發展計劃，批准這

宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊地方並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，該處先前曾獲批給涉及類似露天貯物用途的規劃許可，而且申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件，並已提交相關的技術建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到環境方面的投訴，而且已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以緩解可能造成環境方面的影響或配合其他政府部門的技術要求。申請地點作類似露天貯物用途的先前申請和申請地點附近曾有多宗作類似臨時露天貯物相關用途的同類申請均獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至下午五時在申請地點作業；
- (c) 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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年十一月二日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)設

置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/790

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3043 號 A 分段、第 3043 號 B 分段、第 3043 號 C 分段、第 3043 號 D 分段、第 3043 號 E 分段、第 3043 號 F 分段、第 3043 號 G 分段、第 3043 號 H 分段、第 3043 號 I 分段及第 3043 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/790 號)

73. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以支持其申請。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/241

擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 361 號 B 分段餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/241 號)

75. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/273 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 48 小分段和
毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/273 號)

77. 秘書報告，申請地點位於米埔，而梁家永先生已就此議項申報利益，因為他在錦綉花園擁有一幢屋宇。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，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(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但

可為附近居民提供臨時地產代理服務。由於目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請的用途與周邊的用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，而在緩衝區內的臨時用途可獲豁免提交生態影響評估報告，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。就環境、交通、消防安全、排水及景觀方面而言，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門的技術要求。小組委員會曾批准在同一「住宅(丙類)」地帶作臨時商店及服務行業(與地產代理有關)的同類申請，因此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書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 委員備悉，地產代理納入概括用途名稱下的「商店及服務行業」用途，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可以互相轉換，但如申請指明作某類用途(例如這宗申請所指明的地產代理用途)，則須詳細評估該項指明用途的影響。

81. 雖然委員大致認為申請用途可予容忍三年，但一名委員留意到有多宗涉及地產代理用途的臨時規劃申請已獲批准，但隨後卻沒有地產代理在申請地點(例如錦綉花園大道一帶)營運。該名委員懷疑涉及的申請地點或處所可能已改作其他用途。

82. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，最近元朗地區發現有一些懷疑把獲批予臨時規劃許可的申請地點改作住用用途的個案，地政總署正考慮對該等個案採取執管行動。不過，他強調所指的並非現時這宗申請。

83. 主席補充說，相關政府部門(包括地政總署、規劃署及環境保護署)會按其職權範圍，對相關違例發展採取所需的執管行動。

84. 一名委員認為，申請人須提供理據證明有確實需要作申請的用途，而提供有關申請地點／處所附近地區地產代理的數目及該等地產代理是否正在營運等資料，有助小組委員會考慮相關的申請。

85. 一名委員認為，鑑於現時房屋用地短缺，當局應把劃為「住宅」地帶的土地發展作住宅用途，亦應在政策層面上採取更積極態度，鼓勵盡早落實在「住宅」地帶的發展計劃，以紓緩房屋用地的迫切需求。主席回應稱，小組委員會會審慎評估擬把市區的「住宅」地帶內的土地用作住宅以外用途的規劃申請，該等規劃申請只會在特殊情況下才獲批准。至於新界地區，有不少地段已用作臨時用途，如作永久發展則須面對多方面的限制(例如缺乏基礎配套設施及土地由多名業權人共同擁有等問題)，需要時間加以處理。

86. 一名委員表示，政府或可考慮就空置土地徵稅，以鼓勵盡早落實相關土地的永久發展計劃。另一委員表示同意，認為應向公眾傳達信息，即應把「住宅」地帶內的土地預留作住宅用途，以應付房屋用地的殷切需求。

87. 一名委員對臨時用途在新界區擴散的問題表示關注，主席回應稱，由於可透過規劃申請制度施加如景觀和排水方面的相關規劃許可附帶條件，因此該制度實際上已有助監管和限制臨時用途。長遠而言，釋放新界棕地的發展潛力是政府多管齊下的土地供應策略中的一個主要方向，亦是土地供應專責小組正在研究的其中一個方案。

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛(私家車除外)進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，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(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

89. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/360 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 624 號經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/360B 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩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) 擬經營臨時商店及服務行業(雜貨店)，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。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點曾有水浸／排水的投訴記錄，毗鄰申請地點的地方會受地面水流和可能出現水浸的影響，以及申請人所提交的經修訂排水建議不可接受。警務處處長不支持這宗申請，因為申請人未能提供在非住宅區內闢設雜貨店的充分資料／理據。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為與二零一五年的航攝照片比較，申請地點現已平整，所有植物亦被清除，對景觀已造成負面

影響，而且申請人所提交的美化環境建議不可接受。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出規劃申請前對用地作出同類改動，因而立下不良先例。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並非完全符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途與周邊地區的農地、池塘、民居等用途並非完全協調。在該「綜合發展區」地帶內並沒有作臨時商店及服務行業用途的申請獲得批准，倘小組委員會在未解決排水和景觀的負面影響下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

91. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 鑑於有關「綜合發展區」地帶的規劃意向主要是在區內作綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施，倘有關申請只作上述其中一項用途，會否符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；
- (b) 在處理作臨時用途的申請時，是否亦須考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向；以及
- (c) 在評估這宗申請時，是否已考慮警務處處長的意見。

92. 主席表示，涉及該「綜合發展區」地帶內的規劃申請，應以提交總綱發展藍圖(連同相關技術評估)的方式提出。綜合發展區的規劃是就整個地區的綜合發展而訂定。

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士作出回應時補充以下各點：

- (a) 倘有關「綜合發展區」地帶仍未準備進行綜合發展，小組委員會可考慮批准在個別地點作臨時用途；以及
- (b) 在評估申請時已考慮警務處處長的意見。鑑於申請地點遠離該區的主要道路，而區內僅有零散的住宅構築物，申請人未能證明申請用途可怎樣服務附近的居民。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。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) 申請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區的排水和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綜合發展區」地帶內的同類申請立下不良先例；倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

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-NTM/362 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 686 號(部分)、第 687 號、第 690 號及第 692 號(部分)和毗連政府土地
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/YL-NTM/362B 號)

95. 小組委員會備悉，兩頁用以更正文件編輯上錯誤的替代頁(第 1 及 14 頁)，已於會前分發給各委員。

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點在最接近的民居的 100 米範圍內，預計會造成環境滋擾。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點曾有水浸／排水的投訴記錄，毗鄰申請地點的地方會受地面水流和可能出現水浸的影響，以及申請人所提交的經修訂排水建議不可接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為與二零一四年的航攝照片比較，申請地點已被平整，植被亦已被清除，對景觀已造成負面影響，而且申請人所提交的美化環境建議不可接受。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出規劃申請前對用地作出同類改動，令發展變得雜亂無章，

破壞該鄉郊地區的寧靜環境。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一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。所申請的用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與周邊地區的民居、池塘及已耕農地等用途並非完全協調。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而政府部門亦提出了負面意見。小組委員會未曾就該「綜合發展區」地帶內的臨時露天貯物用途批給規劃許可。倘在未解決排水及景觀的負面影響下批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可；政府部門對排水、環境及景觀方面有負面意見；而

申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水、環境及景觀造成任何負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該「綜合發展區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，將會導致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]

A/YL-NTM/371 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 625 號(部分)、第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 628 號(部分)及第 629 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時輕型貨車車斗裝配工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/371A 號)

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應渠務署及規劃署提出的意見。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回應漁農自然護理署及渠務署的意見。

100. 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合共四個月時間讓申請人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、上水及元朗東黃楚娃女士和陳凱恩女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/517

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門楊青路青山村第 131 約
地段第 1197 號(部分)地下闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/517B 號)

101. 秘書報告，這是一宗作靈灰安置所用途的申請。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席) 以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。

102. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，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，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估、交匯處的效能數據和計算資料，以及就政府部門和公眾意見的回應。

104. 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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/530

在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段
第 2011 號(部分)作靈灰安置所用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/530 號)

105. 秘書報告，這是一宗作靈灰安置所用途的申請。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。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；以及
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，目前與景藝公司有業務往來。

106. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生和符展成先生因事未能出席會議。

107. 秘書亦報告，二零一八年九月十四日收到一封疊茵庭業主立案法團的來信，表示反對這宗規劃申請。由於該信是在法定公布期後才提交，根據《城市規劃條例》，應視為不曾提交。

108. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年八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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士和城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生此時獲邀到席上。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/93 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石埗村
第 124 約的政府土地
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/93 號)

簡介和提問部分

110. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，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(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署元朗地政專員表示，沒有就佔用政府

土地給予許可。「鄉村式發展」地帶或鄉村「範圍」內的土地，主要預留供原居村民興建新界豁免管制屋宇之用。申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請，石埗村有 35 宗尚未處理的小型屋宇申請，而在石埗村未來 10 年的小型屋宇需求為 500 幢。申請地點毗連洪志路，並可作獨立轉讓。對於可合理地獨立轉讓的未批租政府土地，即使獲批規劃許可，地政總署一般不會考慮其申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持該宗申請。儘管擬議用途與該區主要為住宅構築物的現有土地用途並非不相協調，申請人聲稱擬議用途可滿足附近居民的需要，但在有關的「鄉村式發展」地帶的新界豁免管制屋宇的地面一層，商店及服務行業用途屬經常准許的用途，以應付任何該等需求。根據規劃署的最新估計，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內約有 4.68 公頃的土地（相等於約 187 幅小型屋宇用地）可供使用。「鄉村式發展」地帶內的土地應預留作小型屋宇發展。批准這宗申請，會影響可用作發展小型屋宇的政府土地，而申請書內並無有力的規劃理據和規劃優點支持申請地點的申請用途，即使僅屬臨時性質亦然。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。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 一名委員支持規劃署拒絕這宗申請的建議，原因是不應把政府土地撥作申請的用途。

113. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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。該地帶內的土地，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) 申請人未能證明有合理機會可取得所需政府土地進行擬議用途；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，導致該區出現更多其他同類發展，累積影響所及，會影響有關「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地的數目。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/94

在劃為「住宅(甲類)3」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 797 號餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)及第 809 號餘段(部分)、第 129 約地段第 3299 號餘段(部分)、第 3300 號(部分)、第 3301 號、第 3302 號(部分)、第 3303 號餘段(部分)、第 3304 號餘段(部分)、第 3305 號餘段(部分)、第 3315 號餘段(部分)、第 3316 號、第 3317 號、第 3323 號 A 分段(部分)、第 3323 號 B 分段(部分)、第 3324 號 A 分段、第 3324 號 B 分段、第 3325 號(部分)及第 3326 號和毗連政府土地關設臨時物流中心及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/94 號)

簡介和提問部分

114. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途與「住宅(甲類)3」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向不相符，但由於這部分的洪水橋新發展區的實施時間表仍在制定中，加上土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對在申請地點進行該臨時用途三年，因此，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。此外，申請用途與周邊用途並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。規劃署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提出的技術要求。小組委員會曾批准作同一申請用途的先前申請，以及在同一「住宅(甲類)3」地帶及「政府、機構或社區」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。

115. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 申請地點內劃為「住宅(甲類)3」地帶以及同一地帶內的周邊地區的現有用途為何；
- (b) 這宗申請是續期申請還是新的規劃申請；以及
- (c) 涉及申請地點的洪水橋新發展區的實施時間表。

116. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生作出以下回應：

- (a) 申請地點內劃為「住宅(甲類)3」地帶的部分現時是物流中心，曾三次獲批規劃許可。同一地帶內的周邊地區現時有露天貯物場、物流中心及貨倉等用途，大部分均獲批給規劃許可；

- (b) 涉及在申請地點作同一申請用途的最近一次規劃申請，於二零一五年七月三日在有附帶條件下獲小組委員會批准，為期三年，而有關的規劃許可已於二零一八年七月三日屆滿。現時這宗申請是新申請；以及
- (c) 土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，洪水橋新發展區以及相關的地盤平整及基礎設施工程將分五個階段落實，即前期工程，以及第一至第四階段的工程。申請地點位於第三及第四期工程的一塊用地內，預計在第一批人口於二零二四年遷入洪水橋新發展區後，才會在申請地點進行清拆。

商議部分

117. 主席表示，這宗申請的物流中心及貨倉用途屬棕地作業。在 10 至 20 年前，厦村區已用作存放貨櫃，現時區內已有多間大規模的物流中心。隨着落實洪水橋新發展區，棕地作業會逐漸被淘汰。洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖獲小組委員會同意，而考慮該份草圖的申述和意見的工作已於今年較早時間完成。有關草圖將呈交行政長官會同行政會議批准。圖則一經批准後，將成為撥款申請及落實洪水橋新發展區的基礎。

118. 一名委員留意到棕地作業的重置及賠償事宜既具爭議性又費時，為協助早日落實洪水橋新發展區，認為不應再批准洪水橋新發展區內的臨時用途申請，因為臨時用途會佔用土地，令清理土地及收地程序變得繁複，拖慢洪水橋新發展區的發展過程。

119. 主席回應說，雖然申請地點位於第三及第四期工程的用地內，鑑於棕地作業對本港經濟貢獻良多，在收回棕地以發展洪水橋新發展區之前，可考慮在過渡期間批准這些臨時用途。當局已預留土地以整合洪水橋新發展區內的棕地作業。

120. 一名委員建議舉辦簡介會／集思會／討論會，讓委員參與長遠的規劃，以善用棕地的發展潛力。

121. 主席回應說，當局正在政策層面處理新界棕地作業事宜，並正進行可行性研究，探討能否把棕地作業遷入多層建築物內。與此同時，規劃署正進行棕地作業調查，以識別棕地的位置，以及了解棕地現時的運作情況和需要等。當局可在適當時候安排與委員分享研究／調查結果。

122. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生在回應一名委員的提問時表示，進行收地行動時，有業務運作的棕地與空置棕地的收地成本有別。當局或須向受收地及清拆行動影響的商業經營者作出適當賠償。

123. 一名委員表示，有關為整合洪水橋新發展區內棕地作業而預留土地的資料，以及洪水橋新發展區內棕地活動現有分布情況的資料，對他們評估洪水橋新發展區內涉及臨時用途的規劃申請十分有用。

124. 雖然委員已就棕地作業及洪水橋新發展區進行討論，但他們普遍認為申請用途可予容忍三年。

125. 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，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期及星期六下午一時後在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料及泊車；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/95 在劃為「鄉村式發展(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 60 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號、第 67 號(部分)、第 69 號(部分)、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)及第 72 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時停車場(中型／重型貨車)
連汽車零件裝配處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/95 號)

簡介和提問部分

127. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時停車場(中型／重型貨車)連汽車零件裝配處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和通道一帶有易受影

響的用途，預期會造成環境滋擾。土木工程拓展署新界西拓展處處長認為，申請地點坐落於洪水橋新發展區經修訂的建議發展大綱圖上指定為「鄉郊住宅發展密度第四區」內第一期工程階段的用地範圍內，旨在供興建鄉村遷置屋宇之用。現時的目標是首批人口在二零二五年或之前入伙，以配合洪水橋新發展區的鄉村遷置安排。雖然他不反對申請地點的臨時用途，但卻不支持批給為期三年的許可。倘批給有效期至二零二零年年底的臨時規劃許可予這宗申請，則他不會反對。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。雖然申請用途不符合「鄉村式發展(1)」地帶的規劃意向，而且有部分位於顯示為「道路」的地方，但倘批給有效期至二零二零年年底的臨時規劃許可予這宗申請，土木工程拓展署新界西拓展處處長並不預期這會對洪水橋新發展區計劃造成負面影響。就這宗申請批給為期兩年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴；建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門提出的技術要求。小組委員會曾批准作車輛／貨櫃車拖頭及拖架停車場連附屬工場用途的先前申請。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 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，有效期為兩年，至二零二零年九月二十一日止，並須附加下列條件，而履行規劃許可附帶條件的期限較短：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月二十一日或之前)，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(即在二零一九年三月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1091 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 438 號及第 439 號
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/1091 號)

簡介和提問部分

131. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份反對這宗申請的公眾意見，分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。規劃署認為申請用途主要涉及農業／耕作用途，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不表反對。申請用途與主要為休耕農地且別具鄉郊特色的周邊地區並非不協調。擬議發展不大可能會對周邊地區的景觀、生態、環境、交通和排水造成重大的負面影響，而且相關政府部門對這宗申

請沒有重大的負面意見。規劃署已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門提出的技術要求。小組委員會曾批准一宗在同一「農業」地帶內的同類申請，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)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(即在二零一九年六月二十一日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月二十一日或之前)落實有關消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月二十一日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (l) 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)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 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。」

134. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/326 擬在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 1739 號 A 分段(部分)、
第 1739 號 B 分段、第 1739 號 C 分段、
第 1743 號、第 1744 號、第 1745 號及
第 1746 號 A 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/326 號)

簡介和提問部分

135. 城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械，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，因為申請用途會為深灣路帶來額外的中型貨車／重型貨車流量，情況並不理想。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的民居用途，預計會造成環境滋擾。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不相協調，而與二零一五年及二零一八年的航攝照片比較，可見到已對景觀造成負面影響。批准這宗申請，會鼓勵其他同類申請在取得規劃許可前先清理用地。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，而申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與饒富鄉郊特色、主要有休耕／常耕農地的周邊地區不相協調。申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為先前未曾有涉及申請地點作同類露天貯物用途的申請獲批給規劃許可，而政府部門對這宗申請亦有負面意見。小組委員會未曾就同一「康樂」地帶內的先前申請及同類申請批給規劃許可，故拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，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。申請人並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) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請人未能證明擬議發展不會對環境、景觀及交通造成負面影響，而且並無特殊情況支持在第 3 類地區進行發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶內的其他發展申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然，而累積影響所及，將會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/440 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
木橋頭村第 119 約地段第 1607 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(建築材料銷售)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/440 號)

簡介和提問部分

138. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(建築材料銷售)，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兩份公眾意見書，分別由 12 名木橋頭村的原居村民和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但並沒有涉及申請地點作小型屋宇發展的申請獲批准／正在處理。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途並非完全與周邊的用途不相協調，而且預計不會對周邊地區的交通、環境、基礎設

施、景觀和消防安全造成負面影響。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。在該「鄉村式發展」地帶內，曾有一宗作商店及服務行業用途的同類申請獲小組委員會批准，故批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年九月二十一日止，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，不得於下午四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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 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(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年六月三十一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

141. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/441 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 739 號(部分)進行填土工程，以作准許的農業用途及闢設附屬行人路和排水渠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/441 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行填土工程，以作准許的農業用途及闢設附屬行人路和排水渠；
- (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」)對這宗申請有保留，因為申請人未有就農耕建議提交足夠資料，而當局仍未收到搭建農用構築物的批准書申請。渠務署總工程師／新界北表示，申請人須提供更多資料，澄清如何妥善收集申請地點的徑流，以及有關發展會否阻擋地面水流。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份由水蕉老圍、紅棗田及南坑村的村代表、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及香港觀鳥會提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。雖然農業用途在「農業」地帶內是經常准許的用途，而申請地點附近地區有常耕和休耕農地及池塘等，但申請人未能證明填土工程不會對該區的排水造成不良影響。漁護署署長對這宗申請有保留。申請地點以波浪形金屬板圍封，內有一幢臨時構築物，並存放了建築材料，申請人是否真正把申請地點用作農業活動成疑。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。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 「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。現時並無有力的理據，證明必須進行填土工程以作擬議農業用途；以及
- (b) 申請人未能證明填土工程不會對附近地區的排水造成不良影響。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/885 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村
第 121 約地段第 1562 號餘段(部分)
關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/885A 號)

145. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年九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，以回應運輸署意見。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，包括最新的交通調查和分析，以及一份新的交通影響評估。

146. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會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，小組委員會已給予合共四個月時間讓申請人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/914 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段
A 分段(部分)、第 1279 號 B 分段第 1 小分段
B 分段(部分)及第 1281 號(部分)
經營臨時食肆，以及商店和服務行業
(雜貨店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/914 號)

147. 小組委員會備悉，更正文件編輯上的錯誤的兩頁替代頁(正文第 10 頁及附錄 V 第 3 頁)已在會上呈閱，供委員參考。

簡介和提問部分

148. 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) 擬經營的臨時食肆，以及商店和服務行業(雜貨店)(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。渠務署總工程師／新界北表示，申請人須提供充分理據證明現有排水設施(特別是申請地點下游現有直徑 750 毫米的明渠)的水流容量不會因擬議發展而受到負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬議用途是在單層構築物內進行，與四周環境並非不相協調，但申請地點涉及先前兩宗被撤銷許可的同一用途申請(編號 A/YL-TYST/577 及 738)。雖然申請人已就現時這宗申請提交排水、保護樹木和消防裝置建議，但申請人尚未處理渠務署總工程師／新界北對排水建議所提出的意見。因此，申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水造成負面影響。雖然申請地點對上一次在二零一五年獲批規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/738)時，申請人已獲告知有關規劃許可不會容忍申請地點所存在的貨倉用途及該貨倉用途必須立即中止，但申請地點仍可見該貨倉用途。申請人自二零一五年就編號 A/YL-TYST/738 的申請獲批規劃許可以來，未曾落實發展擬議的臨時食肆及雜貨店，亦無履行任何一項有時限的規劃許可附帶條件。沒有跡象顯示申請人會中止有關的貨倉用途。由於先前的許可被撤銷以及申請人並無在申請書中就沒有履行先前許可所施加的規劃許可附帶條件提供任何理據，因此批准現在這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。至於負面公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的排水造成負面影響；以及
- (b) 先前獲批給作相同擬議用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/738)，是因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。」

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/915 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約
地段第 638 號餘段、第 638 號 A 分段餘段、
第 638 號 B 分段、第 638 號 C 分段、
第 1023 號 C 分段、第 1025 號、第 1026 號、
第 1029 號、第 1031 號、第 1032 號 A 至
C 分段、第 1033 號 A 分段、第 1033 號
B 分段、第 1033 號 D 分段、第 1868 號餘段、
第 1868 號 A 分段餘段、第 1868 號 A 分段
第 1 小分段、第 1868 號 A 分段第 2 小分段、
第 1868 號 B 分段、第 1868 號 C 分段及
第 1884 號 B 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/915 號)

151. 小組委員會備悉，會上呈閱文件的四頁替代頁(第 6、11、12 及 13 頁)供委員參考，這些替代頁分別修訂環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見、規劃評估的內容，以及加入拒絕理由(b)項。

簡介和提問部分

152. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環保署署長不支持這宗申請，因為在附近有易

受影響的住宅用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第 5 區」、「綠化地帶」、「綠化地帶(1)」及「鄰舍休憩用地」地帶，以及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。申請的用途與四周的土地用途並非完全不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門的技術要求。小組委員會曾批准在所涉「住宅(乙類)1」地帶及／或「住宅(丁類)」地帶內作商店及服務行業用途的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

153. 一名委員提出以下的問題：

- (a) 他留意到當局曾就涉及貯物用途的違例發展對申請地點採取規劃執管行動，於是詢問這宗申請是否涉及貯物用途；以及
- (b) 為何需要在汽車陳列室展示大量(250 輛)全新及／或二手私家車。

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出以下的回應：

- (a) 當局於二零一八年八月三十一日發出強制執行通知書，要求有關方面終止涉及貯物用途的違例發展。倘違例發展情況持續，規劃署的中央執行管制及檢控組便會採取所需的行動。當局已建議加入一項指引性質的條款，要求申請人立即採取行動，終止現位於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(即露天存放汽車用途)；以及
- (b) 申請人未有提交資料，以證明有需要在汽車陳列室展示 250 輛全新及／或二手私家車。

商議部分

155. 委員留意到文件繪圖 A-2 顯示，擬議汽車陳列室會在戶外地方展示汽車，並把一輛中型貨車改裝作流動辦公室。一名委員質疑擬議汽車陳列室的戶外用途性質與露天貯物相似。

156. 一名委員不支持這宗申請，理由包括：(i)鑑於當局曾就涉及貯物用途的違例發展對申請地點採取規劃執管行動，該名委員質疑經營擬議汽車陳列室的真正意圖。汽車存放場與汽車陳列室的性質相似，而在城規會批給規劃許可之前，已發現申請地點有存放汽車用途；(ii)擬議汽車陳列室會展示 250 輛全新及／或二手私家車，數量過多，是其他汽車陳列室所少見的；以及(iii)住宅地帶應預留作住宅用途，尤其鑑於申請地點的面積很大。另一名委員表示同意，並詢問申請人是否一間從事汽車買賣業務的公司。

157. 然而，一名委員表示，一些工場既是左軚汽車存放場，亦是陳列室，因此應小心評估這宗申請。倘申請地點有任何發展／用途不為規劃許可所涵蓋，相關政府部門可適當地採取執法行動。另一名委員回應說，如有任何疑問，便不應批准這宗申請，而且相關政府部門亦沒有足夠的人手及資源採取執法行動。

158. 委員備悉當局通常根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及其他準則評估露天存放汽車的申請，但該指引並不適用於歸屬於「商店及服務行業」用途的汽車陳列室申請。一名委員質疑這是否申請人提出汽車陳列室申請的原因。另一名委員建議，倘小組委員會同意收緊對汽車陳列室申請的考慮，便應適當地修訂相關的指引及／或評估準則。

159. 一名委員認為，擬議汽車陳列室的性質與住宅區內滿足附近居民需要的停車場不同。與汽車陳列室相比，停車場用途與住宅區更為協調，因此該名委員不支持這宗申請。

[簡兆麟先生於此時離席。]

160. 主席作出總結，大部分委員不支持這宗申請。為反映委員關注擬議汽車陳列室的龐大規模，小組委員會同意適當地修訂文件第 12.3 段所載的拒絕理由。

161. 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「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。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；以及
- (b) 擬議汽車陳列室的規模過大，以及申請人未能證明有需要在區內進行擬議發展。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/916 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 E 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)及第 1224 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時存放廣告物料連附屬工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-TYST/916 號)

簡介和提問部分

162. 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) 為作臨時存放廣告物料連附屬工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。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，預計擬議發展會造成環境滋擾。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請的用途並不牴觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在作露天貯物用途。申請地點位於元朗南建議發展大綱圖劃為「鄰舍休憩用地」的地帶及顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基

建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請的用途與包含同類用途的周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行先前規劃許可的所有規劃許可附帶條件，以及申請人所申請的三年規劃許可年期亦與先前批給的許可的有效期相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應其他政府部門就可能對環境造成滋擾的關注或技術方面的要求。小組委員會曾批准在該申請地點作工場及相同用途的先前申請及若干在該「未決定用途」地帶內同類的申請，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一八年十月十日至二零二一年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行工場活動(附屬玻璃切割活動除外)；

- (e) 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》所界定的貨櫃車拖頭／拖架停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年一月十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年四月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年七月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

165. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/917 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1040 號(部分)及第 1042 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放娛樂製作設備及器材連附屬場地辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/917 號)

166. 小組委員會備悉，有關增加指引性質條款(j)項的一頁替代頁(附錄 IV 的第 2 頁)已在會前分發給各委員。

簡介和提問部分

167. 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) 關設臨時貨倉存放娛樂製作設備及器材連附屬場地辦公室，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。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請的用途並不抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般旨在作露天貯物用途。申請地點位於元朗南建議發展大綱圖劃為「綠化地帶(1)」及「其他指定用途」註明「山邊河道及觀景單車徑」地帶，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。申請的用途與包含同類用途的周邊地區並非不相協調。政府部門沒有提出負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應其他政府部門對技術方面的要求。小組委員會曾批准作同類貨倉用途的先前申請及在同一「未決定用途」地帶內的若干同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年九月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得露天存放貨物；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十二月三十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年三月三十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年六月三十一日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 43

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/539-8 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界打鼓嶺沙頭角公路
馬尾下段第 76 約地段第 1504 號 B 分段、
第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段
及第 1510 號餘段

171. 小組委員會備悉，更正文件編輯上的錯誤的替代頁(文件第 1 頁)已在會上呈閱，供委員參考。

172. 秘書報告，編號 A/NE-TKL/539 的申請於二零一六年十月二十八日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。規劃許可附帶條件(e)、(g)及(i)項的履行限期為二零一八年九月二十八日。城市規劃委員會於二零一八年九月十四日(即僅在履行規劃許可附帶條件(e)、(g)及(i)項的指定期限屆滿前十個工作天)接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(e)、(g)及(i)項的期限延長至二零一八年十二月二十八日止。由於在申請人履行規劃許可附帶條件(e)、(g)及(i)項的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請，而這對考慮這宗申請非常重要，因此建議不予以考慮。

173. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，因為在申請人履行上述規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會沒有足夠時間處理這宗申請。

174. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。