

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一八年十一月二日下午二時三十分舉行的  
第 614 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

符展成先生

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

郭烈東先生

梁家永先生

余偉業先生

運輸署總工程師／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  
陳雪貞女士

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

陳福祥博士

吳芷茵博士

**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  
廖家傳先生

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年十月十九日  
第 613 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年十月十九日第 613 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。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和王永德先生此時獲邀到席。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-SKC/1 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明  
「綜合廢物管理設施」地帶的  
石鼓洲西南沿岸人工島的最高建築物高度限制，  
以作准許的綜合廢物管理設施用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-SKC/1A 號)

---

3. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和劉榮廣伍振民建築師事務所(下稱「劉榮廣伍振民公司」)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 ] 目前與艾奕康公司有業務往來；以及  
侯智恒博士 ]
- 廖凌康先生 — 過往曾與劉榮廣伍振民公司有業務往來。

4. 由於廖凌康先生的利益屬間接性質，以及符展成先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高建築物高度限制，以作准許的綜合廢物管理設施用途；
- (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，城市規劃委員會共收到 79 份意見書，分別來自大嶼山南區鄉事委員會、梅窩鄉事委員會、大嶼山南區鄉事委員會主席、大嶼山南區大浪灣村原居民代表、兩個環保團體、四個區內關注團體、居民和個別人士，對這宗申請提出反對或表示關注。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。放寬建築物高度限制的建議可提供設計上的彈性，以配合將安置在擬議綜合廢物管理設施的主要程序大樓的部分設施的特別功能和運作要求。鑑於石鼓洲地勢多山，從大嶼山南部

和長洲的大部分地點眺望，將無法看見綜合廢物管理設施第一期的位置(煙囪除外)。此外，環境保護署(下稱「環保署」)認為，如環境影響評估報告所評估，有關建議不會對空氣質素評估帶來任何重大變化。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾意見書中所表達的關注，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

6. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 有關用地的填海工程是否已經展開；
- (b) 修訂原先方案的理由為何，以及擬議方案和參考方案的分別何在；以及
- (c) 由於整個主要程序大樓的設計已經改變，申請人所提交的技術評估是否已涵蓋此等改變。

7. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生作出以下回應：

- (a) 有關用地的填海工程還未展開；
- (b) 環境影響評估中所採用的參考方案是在約十年前擬定的。鑑於科技發展日新月異，申請人認為擬議方案中的新設計廢熱回收鍋爐是最佳的選擇。文件的繪圖 A-5 顯示了參考方案和擬議方案的比較，而根據該繪圖，後者(連同主要程序大樓的已修訂設計)可改善效率和員工的操作安全。環保署對於有關建議不表反對；以及
- (c) 申請人已提交了根據擬議方案而進行的技術評估，相關政府部門對申請人所提交的資料沒有負面意見。

8. 主席問及若目前這宗申請獲得批准，是否須根據環境影響評估程序採取任何跟進行動。蕭爾年先生表示，環境許可證只限制煙囪的最高高度須低於 150 米。由於該煙囪的高度會維

持不變，批准這宗申請無需對環境許可證作出任何改動。環保署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生補充說，雖然環境許可證內沒有關於規管主要程序大樓體積的特定條件，但當局加入了一個條件，要求有關人士向環保署提交景觀和視覺圖，以供該署審批。若目前這宗申請獲得批准，申請人須適當地更新所提交的景觀和視覺圖。

9. 曾世榮先生在回應主席的提問時表示，倘擬議綜合廢物管理設施的排放和廢物處理參數維持不變，從環境角度而言，環保署對於採納較高建築物高度的最新設計沒有強烈意見。

#### 商議部分

10. 一名委員支持這宗申請，因為擬議方案不會帶來任何負面影響。該委員亦指出，公眾意見書主要是關於在石鼓洲發展綜合廢物管理設施，而非反對所申請的擬略為放寬建築物高度限制。

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二二年十一月二日止；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：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

12. 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 4

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/48 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、第 219 號、第 220 號 A 分段、第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、第 224 號及第 226 號和毗連政府土地作綜合住宅、商業(酒店、幼稚園、食肆和商店，以及服務行業)和住宿機構用途，並略為放寬地積比率、總樓面面積及建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/48A 號)

---

13. 秘書報告，這宗申請由 Clear Water Bay Land Company Limited (下稱「CWBL 公司」)、賜一有限公司及 Coastline International Limited (下稱「CIL 公司」)提交。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、呂元祥建築師事務所(下稱「呂元祥公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、LWK Conservation Limited (下稱「LWK 公司」)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五家公司。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 是 LWK 公司的股東及董事，以及目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與 CWBL 公司、CIL 公司及呂元祥公司有業務往來；           |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；以及                            |
| 廖凌康先生 | — | 過往與呂元祥公司及 LWK 公司有業務往來。                      |

14. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但

不應參與討論。廖凌康先生所涉利益屬間接性質，而張國傑先生及侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料回應政府部門的意見。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/28 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢小坑口第 230 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器和地底電纜)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/28B 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。金城營造有限公司(下稱「金城公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

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；



- 吳芷茵博士 — 為中電科技研究院的董事，該研究院是中電公司的附屬機構；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，吳芷茵博士因事未能出席會議。廖凌康先生所涉利益屬間接性質，而張國傑先生及侯智恒博士沒有參與這宗申請，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(電線杆連變壓器和地底電纜)及擬進行的挖土工程；
- (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，城市規劃委員會收到由世界自然基金會香港分會提交的一份公眾意見書，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然按照一般推定，「自然保育區」地帶內不准進行發展，但擬議發展及附屬工程是為小坑口地區提供電力的必要設施。鑑於發展的規模細小，申請地點亦沒有植被，故預料不會對周邊地區有負面影響。此外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見書所提出的關注事宜，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

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二零二二年十一月二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開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。

22. 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／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、大埔及北區陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

#### 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-KLH/556 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔元嶺村第 9 約地段第 644 號 A 分段、  
第 644 號 B 分段、第 644 號餘段、  
第 643B 號 A 分段餘段、  
第 643B 號 B 分段及第 643B 號餘段  
興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/556 號)

---

23. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是申請人的顧問。張國傑先生已就此議項申報利益，因為

其公司目前與馬海公司有業務往來。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

24. 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) 擬興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點完全位於元嶺村的「鄉村範圍」外。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位於集水區內的申請地點可接駁至該區現有／已計劃鋪設的污水收集系統，以及擬議發展不會受到嚴重的鐵路噪音影響。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區，距離最接近的水道少於 30 米。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，因為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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對這宗申請表達關注或提出反對的公眾意見書，分別來自香港鐵路有限公司及一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。此外，這宗申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點完全在

「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，在集水區內的擬議發展不能接駁至公共污水收集系統，並會受到鐵路噪音的負面影響。相關的政府部門對這宗申請有負面意見。至於公眾意見書所提出的關注，上述規劃評估亦適用。

25. 一名委員詢問這宗申請涉及的五幢新界豁免管制屋宇是否小型屋宇，而與小型屋宇發展比較，評估目前這宗申請有何分別。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，目前的申請並非屬小型屋宇。不過，這宗申請會按同一套「臨時準則」來評估。

### 商議部分

26. 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。現有的申請書內並沒有提供有力的規劃理據，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項目可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 擬議發展會受到附近東鐵所產生噪音的負面影響，而申請書內沒有資料顯示擬議發展會符合《噪音管制條例》(第400章)的規定。」

[余偉業先生於此時到席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/653 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第 28 約地段第 998 號和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/653 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人首次就申請要求延期。

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

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/654 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒峯第8約地段第257號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LT/654號)

---

### 簡介和提問部分

29. 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 II。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。土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，除非申請人承諾進行天然山坡災害研究，以及如有需要，會採取緩解措施。然而，申請人沒有就這方面提交土力規劃檢討報告。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三份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別由香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士提交。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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長並不支持這宗申請。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」，大芒輦和麻布尾的「鄉村式發展」地帶仍有土地可應付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」地帶內會較為合適。此外，土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請有負面意見，因為申請地點位於陡峭的天然山坡下面，但申請人沒有提交土力規劃檢討報告。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。

30. 一名委員留意到申請地點附近曾有一些同類申請獲批准，故詢問該等申請的規劃考慮因素有何不同。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應表示，北面編號 A/NE-LT/607 的申請所涉地點是先前一宗獲批給規劃許可的申請的地點，而南面編號 A/NE-LT/601 的申請，是城市規劃

委員會覆核後批准的，當時考慮到有關地點是現有鄉村民居之中的騰空地盤，故予以從寬考慮。

### 商議部分

31. 一名委員表示，雖然申請地點附近有兩宗同類申請在二零一七年獲得批准，但該兩宗申請都有特殊的考慮因素，與目前這宗申請有所不同。由於城市規劃委員會現時審批小型屋宇發展申請時取態已更為審慎，而且「鄉村式發展」地帶仍有土地可供興建小型屋宇，加上政府部門有負面意見，委員普遍認為應駁回目前這宗申請。

32. 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。「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良好潛力的休耕農地。現時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」，因為申請書內沒有資料證明擬議發展不會對周邊地區的土地有負面影響；以及
- (c) 大芒峯和麻布尾的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。這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」地帶內會較為合適。」

[伍穎梅女士此時到席。]

**議程項目 9**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TP/657 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段  
闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/657 號)

---

33. 秘書報告，這宗申請由孝思(大埔)般若精舍有限公司(下稱「孝思公司」)提交，以進行靈灰安置所發展，申請地點位於大埔。下列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，並在大埔墟擁有一個單位；
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；以及
- 張國傑先生 — 其公司目前與孝思公司有業務往來。

34. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，以及張孝威先生因事未能出席會議。由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。由於符展成先生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十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。

36. 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 至 12

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LK/115 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1365號A分段第6小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LK/115號)
- A/NE-LK/116 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1365號A分段第2小分段B分段、第1365號A分段第3小分段及第1365號A分段第4小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LK/116號)
- A/NE-LK/117 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺村第39約地段第1365號A分段第2小分段A分段及第1365號A分段第5小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LK/117號)
- 

37. 小組委員會備悉，這三宗第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗連，都是位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意可一併考慮這三宗申請。

#### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各相關文件的第 9 段及附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點具復耕潛力。渠務署總工程師／新界北不支持申請編號 A/NE-LK/116，因為申請地點侵佔一條現有河道。其他相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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分別收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這三宗申請。上水區鄉事委員會主席表示沒有意見。香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士則反對這三宗申請。主要意見載於各相關文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據各相關文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這三宗申請。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」，麻雀嶺、麻雀嶺新屋下和禾塘崗的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。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，會較為合適。此外，渠務署總工程師／新界北對申請編號 A/NE-LK/116 有負面意見，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。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。

39. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

40. 一名委員表示，雖然附近一帶曾有一些同類申請獲得批准，但小組委員會現時審批小型屋宇申請時取態已更為審慎，而且現時這三宗申請的規劃考慮因素與上述獲批准的申請不同。此外，政府部門對這三宗申請有負面意見。有見及此，委員普遍不支持這三宗申請。

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請，理由是：

申請編號 A/NE-LK/115 及 117

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此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現有村落的地方，會較為合適。」

申請編號 A/NE-LK/116

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑區「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，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」，因為擬議發展會對周邊地區的排水造成負面影響；以及

- (c) 麻雀嶺、麻雀嶺新屋下及石橋頭村落的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此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現有村落的地方，會較為合適。」

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/677 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭  
第83約地段第821號A分段、第822號B分段、  
第823號B分段及第824號餘段和毗連政府土地  
關設社會福利設施(殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LYT/677號)

---

#### 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) 所關設的社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。北區民政事務專員表示，據粉嶺區鄉事委員會主席轉達，區內居民強烈反對這宗申請，理由主要是有關發展對交通及環境有負面影響。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三份公眾意見書。這些公眾意見書分別由兩名北區區議員及上水區鄉事委員會主席提交，他們分別表示支持這宗申請及對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然所申請的用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但與周邊地區主要是作住用用途的臨時或永久構築物並非不相協調。考慮到所申請用途的規模和性質，預料該用途不會對周邊地區造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。有關的殘疾人士院舍自二零一一年起在申請地點服務運作，涉及一宗先前獲批准的申請。不過，先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。雖然如此，申請人已提交有關排污、排水、車輛進出口通道及消防裝置的建議，可見申請人有付出努力。因此，這宗申請可從寬考慮，但建議就規劃許可附帶條件設定較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。至於北區民政事務專員所轉達的區內居民反對意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

43. 一些委員提出下列問題：

- (a) 若申請獲得批准，會否訂定規劃許可的有效期；
- (b) 據悉，先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人履行先前的規劃許可附帶條件的進度如何；以及
- (c) 請說明現在這宗申請的規劃許可附帶條件的履行期限為何。

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請人就申請用途申請永久規劃許可。由於申請用途已經存在，故沒有建議訂明有效期；
- (b) 先前的申請是在有附帶條件下獲批給許可，規定申請人必須提交並落實排水、排污、消防裝置及車輛進出口通道建議。但是，申請人沒有履行這些附帶

條件的任何一項，因此，先前的規劃許可後來被撤銷。申請人已就現在這宗申請提交排污、排水、消防裝置及車輛進出口通道建議，並委聘了一名認可人士擔任項目顧問。如這宗申請獲得批准，該顧問會跟進規劃事宜；以及

- (c) 建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。倘這宗申請獲得批准，申請人須分別在三個月內及六個月內提交及落實各項建議。

### 商議部分

45. 一名委員關注批准這宗申請對「住宅(丙類)」地帶的規劃意向的影響。小組委員會備悉，批准這宗申請不會影響申請地點的土地用途地帶。倘獲批准的用途有任何改變，或申請地點進行重建，兩者都必須符合當時的土地用途地帶的規定。

46. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)提交排污建議，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六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)落實排污

建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)落實車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

47. 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 14**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-MUP/135 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊第 38 約地段第 171 號餘段及第 174 號 B 分段餘段  
關設臨時停車場(貨櫃車拖架)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/135A 號)

---

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上

次延期後，申請人提交了回應意見表、經修訂的布局設計圖及技術評估報告，以回應政府部門的意見。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給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 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/140 擬在劃為「農業」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的沙頭角萬屋邊  
第37約地段第614號A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/140號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗



申請有一些保留，因為批准這宗申請會鼓勵同類發展侵進同一「農業」地帶，結果令鄉郊景觀特色出現不可逆轉的改變；

- (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。一名北區區議員及上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士則表示反對這宗申請。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。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。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」，萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。雖然預料擬議發展不會對景觀造成嚴重的負面影響，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。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，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請地點涉及先前一宗作相同用途的規劃申請。小組委員會於二零一四年拒絕了該申請。自該宗先前的申請被拒絕以來，該區的規劃情況沒有重大改變。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 一名委員同意規劃署反對這宗申請的建議，這主要是考慮到「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。不過，據悉小組委員會批准了數宗在有關「鄉村式發展」地帶西南面的同類申請，主要理由是該區正形成一個新村落。該些獲批准的小型屋宇發展申請有一部分現正由地政總署處理。該名委員表示，日後若有人在該區提出同類的規劃申

請，小組委員會在評估申請時，必須小心平衡「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的情況和新村落形成這兩項規劃考慮因素。另一名委員認為，有關「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的情況這項規劃考慮因素，應凌駕其他因素。儘管如此，城市規劃委員會須按個別情況考慮每宗規劃申請。

53. 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」地帶內仍有土地可用。此地帶內的土地主要用作發展小型屋宇。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現有村落附近，會較為合適。」

[關偉昌先生此時離席。]

## **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-TKL/577 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦第 77 約地段第 885 號及第 1552 號 A 分段第 3 小分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(貯存零件及舊電子產品)連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/577C 號)

---

簡介和提問部分

54. 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) 關設的臨時貨倉(貯存零件及舊電子產品)連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。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住用構築物。據北區民政事務專員所轉達，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，因為申請地點有部分地方位於顯示為「道路」的地方，該處應預留作道路改善工程之用。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八份公眾意見書。當中有三份來自一名北區區議員和三份來自上水區鄉事委員會主席的意見書，表示對這宗申請沒有意見，另有兩份來自北區區議會主席的意見書則表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點有大部分地方(約 77%)位於「露天貯物」地帶內，而貨倉及附屬工場用途是該地帶經常准許的用途，而小部分地方(23%)則位於顯示為「道路」的地方(即道路 4 和 5 的一部分)。儘管如此，道路 4 和 5 並沒有發展計劃，而所申請的用途與周邊主要是貨倉、露天貯物場、一些住用構築物及常耕／休耕農地的土地用途並非不相協調。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實道路 4 和 5 的計劃及該區日後的發展。除環保署署長外，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入有關限制作業時間的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注。申請地點有部分地方涉及先前批准的四宗作同類露天貯物及工場用途的申請。不過，對上一次批給的

規劃許可因申請人沒有履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷。建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察有關附帶條件的履行情況。至於公眾意見書及北區民政事務專員所轉達區內人士的反對意見，上文所述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年十一月二日止，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，不得於下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年五月二日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士此時獲邀到席。]

### 議程項目 17

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/53 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」、「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」的地方的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 106 號(部分)、第 108 號(部分)、第 109 號(部分)、第 110 號(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號、第 114 號、第 115 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、第 118 號(部分)、第 119 號(部分)、第 120 號(部分)、第 122 號(部分)、第 123 號(部分)、第 165 號 A 分段(部分)和毗連政府土地作臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/53 號)

---

58. 秘書報告，申請地點位於上水古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北地區擁有一個物業。由於侯智恒博士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

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

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放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用途，預期會對附近居民造成環境滋擾。據北區民政事務專員所轉達，古洞(北)的居民代表反對這宗申請，主要理由是會對交通造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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分別來自一名北區區議員和兩名個別人士的意見。該兩名個別人士對這宗申請沒有意見，該名北區區議員則反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。申請地點主要位於顯示為「道路」的地方，只有小部分位於「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」內。雖然申請用途不符合上述用途地帶的規劃意向，但申請地點先前劃作「露天貯物」用途，而且位於古洞北新發展區的餘下發展項目範圍內。申請用途與周邊主要是露天貯物場、工場、倉庫及貨櫃車停放場的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可不會妨礙落實有關地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 1 類地區，除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長所關注的事宜，而過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。至於負面的公眾意見和北區民政事務專員所轉達當地居民的反對意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，由二零一八年十一月七日至二零二一年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (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排水設施，如發現有關設施有不足或欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年二月七日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月七日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年八月七日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年五月七日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年八月七日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

62. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/612 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田江大路第 109 約地段第 1305 號餘段、第 1357 號(部分)、第 1358 號餘段及第 1361 號闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/612A 號)

---

### 簡介和提問部分

63. 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) 擬經營的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議布局對申請地點的現有樹木有直接影響，而申請人又沒有提出美化環境建議，以減輕可能對景觀造成的影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由大江埔村公所及個別人士提交的三份公眾意見書，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然建議用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可應付該區對泊車位的需求，而且與周邊的土地用途亦並非不協調。此外，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，不會妨礙有關的長遠規劃意向。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議加入相關的規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實樹木保育及美化環境建議，以減輕可能對景觀造成的影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的影響。至於負面的公眾意見，除了一項就一幅在申請地點範圍以外地段的土地事宜所提出的意見外，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

64. 一些委員提出下列問題：

- (a) 建議給予為期五年而非三年的臨時規劃許可的理由為何；
- (b) 申請人要求給予臨時規劃許可的理據為何；
- (c) 周邊的土地用途為何，以及申請地點內有否興建小型屋宇的申請；

- (d) 留意到申請地點是經一條區內通道與公共道路網絡連接，並有一名提意見人表示第 109 約地段第 1306 號餘段的擁有人不同意參與這宗申請，但該地段有部分被圍封起來，申請人有否提出任何建議措施以確保有權進出江大路；以及
- (e) 文件的圖 A-2 顯示的第 109 約地段第 1305 號餘段是否位於申請地點內。

65. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出下列回應：

- (a) 根據「鄉村式發展」地帶的註釋，「公眾停車場(貨櫃車除外)」屬第二欄用途，申請人可申請給予永久規劃許可。由於申請人只要求給予為期五年的臨時規劃許可，規劃署於是建議對這宗申請給予臨時規劃許可。另一方面，根據有關分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，就沒有在分區計劃大綱圖內列明的用途而言，只有為期不超過三年的臨時用途，才會獲給予規劃許可；
- (b) 申請人並無提供理據，解釋為何要求給予臨時規劃許可而非永久規劃許可。申請人不是申請地點的現有業權擁有人；
- (c) 根據地政總署資料，申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。參閱文件的圖 A-2，周邊用途主要是住宅構築物及空地和荒地。據申請人所述，擬議用途可應付村民的泊車需求，因為現時有車輛在江大路沿行人道停泊，對村民造成不便；
- (d) 參閱文件的圖 A-2，該處的擬議出入口可直接通往江大路。至於公眾的意見，申請地點並不涵蓋第 1306 號餘段。運輸署署長對這宗申請沒有意見，但要求不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；以及

- (e) 申請地點由兩部分組成，面積較小的部分涵蓋第 1305 號餘段。

### 商議部分

66. 一名委員認為位於「鄉村式發展」地帶內的用地應保留作小型屋宇發展，擬議公眾停車場或會與周邊土地用途不協調，而使用涵蓋第 109 約地段第 1305 號餘段的面積較小的用地部分作公眾停車場，會對其他土地擁有人造成不便。另一名委員關注到擬議用途是否可行，因為申請地點是經一條區內通道與公共道路網絡連接，而大江埔村公所亦提出反對意見。運輸署總工程師／交通工程(新界西)何廣鏗先生說明，運輸署署長的意見中所提及的區內通道是指江大路，對鄉村地區而言，經區內通道連接公共道路網絡的情況並非罕見。小組委員會亦知悉，申請地點面積較小的那部分土地有獨立的出入口，可停泊五輛私家車。

67. 一名委員詢問，擬議發展的可行性是否這宗申請的重要規劃考慮因素。主席表示，擬議用途可否落實，視乎多項因素而定。即使現時這宗申請獲得批准，申請人仍須遵行其他可能適用的相關法例和政府規定。

68. 另一些委員支持這宗申請，認為擬議發展可為鄉村地區提供服務，而同一「鄉村式發展」地帶亦曾有一宗類似的申請獲得批准。一名委員進一步表示，從文件的圖 A-4 顯示的地盤照片所見，雖然江大路是一條區內通道，但與政府管理的標準道路無異。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二三年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，指明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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；
- (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(即在二零一九年八月二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/613 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶及  
「綜合發展區」地帶的元朗錦田水頭村  
第 107 約地段第 1781 號及 1782 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/613A 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為申請人所提交的文件資料不足，而申請人亦未有就他的意見作出充分回應。由於治河路附近有一些濕地，加上申請地點毗鄰現有魚塘，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)關注到區內交通流量和場外交通增加可能會對附近生境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份表示反對的公眾意見，分別來自一名元朗區議員和個別人士。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而該部分的「綜合發展區」地帶沒有已知的計劃。雖然申請人聲稱擬闢設的公眾停車場旨在滿足村民的需要，但申請人所提交的文件內沒有資料說明停車場會服務的鄉村。此外，運輸署署長和漁護署署長對這宗申請提出負面意見，因為申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區造成不良的交通影響和滋擾。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。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

73. 一名委員詢問，在考慮這宗申請時，應否顧及區內對泊車位的需求。主席回應時表示，雖然區內的泊車位需求可以是規劃評估的一項考慮因素，但小組委員會不應排除申請人的商業考慮。

74. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成不良的交通影響。」

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/629 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 956 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/629 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議的用途會帶來重型貨車的車流，而附近有易受影響的住宅用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為在取得規劃許可前，植被已被清除，若批准申請，會為先改變申請地點，後提出申請的個案立下不良先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具潛力發展農業用途。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表示反對的公眾意見，分別來自大江埔村委員會、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、創建香港及一名個別人士。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請。申請書內沒有提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保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有負面意見，理由是這宗申請會造成環境滋擾，以及申請地點在未提出申請前已作出改動。雖然小組委員會曾批准在申請地點附近用作商店及服務行業（植物陳列室）的六宗同類申請，但這些申請的規劃考慮因素有別於現時這宗申請，即相關的政府部門並無提出負面意見。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 主席回應一名委員的提問說，規劃署建議反對這宗申請，理由是不符合「農業」地帶的規劃意向。

78. 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，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成環境滋擾。」

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/630 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1456 號關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/630 號)

---

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十六日要求延期一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。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/631 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 529 號 B 分段(部分)及第 110 約地段第 644 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地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-KTN/631 號)

---

81. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月三十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。

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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/632 在劃為「其他指定用途」註明  
「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉  
第 107 約地段第 431 號(部分)、  
第 432 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及  
第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放建築機械和建築材料，  
並闢設附屬中型／重型貨車及  
貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/632 號)

---

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/789 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
第 106 約地段第 1697 號(部分)、第 1698 號  
B 分段(部分)及第 1699 號(部分)  
關設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/789A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，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，因為申請地點有復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 271 份公眾意見，分別由東邊路關注組、香港觀鳥會、區內居民及市民大眾提交。在收到的意見當中，八份未有就這宗申請提出任何意見，其餘的均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議用途與主要是住宅構築物／民居、農地、空置土地及停車場的周邊土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規

劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境滋擾。小組委員會曾批准四宗在同一「農業」地帶的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於負面的公眾意見，上述有關政府部門的意見和規劃評估亦適用。申請人亦已確認不會在申請地點「處理動物屍體」。

86. 主席及一名委員提出以下問題：

- (a) 澄清為何申請地點有動物屍體處理設施；
- (b) 申請地點的現有佔用人與申請人是否同一人；以及
- (c) 收容的狗隻數目，以及申請地點現時有何構築物／設施。

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出以下回應：

- (a) 一些表示反對申請的公眾意見提到，申請地點設有動物火化／殮葬／屍體處理服務。規劃署中央執行管制及檢控組表示，申請地點的現有用途包括動物火化作業及貯物用途，屬違例發展，該署已於二零一八年十月三十日發出強制執行通知書。申請人為回應負面的公眾意見，已確認不會在申請地點處理動物屍體；
- (b) 規劃署已向申請地點的土地擁有人及現有佔用人發出強制執行通知書。由於通知書上顯示的姓名與申請人的不同，因此不能推斷現有佔用人與申請人是同一人；以及
- (c) 據申請人所述，申請地點佔地約 1 142 平方米，將收容不多於 20 隻狗隻。根據文件圖 A-4a 及 A-4b 上的地盤照片，現時申請地點內有一些臨時構築物及園景美化地方。

## 商議部分

88. 一名委員質疑，申請地點面積大，但僅收容 20 隻狗隻，並懷疑申請地點的動物火化活動會否繼續。據悉規劃署已就申請地點的違例發展發出強制執行通知書，一些委員認為批准現時這宗申請，會為其他申請立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可前便展開作業。此外，申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，區內居民亦表示強烈反對，因此，他們傾向拒絕這宗申請。

89. 小組委員會備悉這宗申請不包括動物火化服務，而申請人亦已確認申請地點不會進行該等用途，以回應關注到動物火化服務會造成空氣污染，並會對衛生造成負面影響，以及影響風水的負面公眾意見。小組委員會比較文件繪圖 A-1 及圖 A-4a 及 A-4b 上的地盤照片，備悉擬議發展的布局與申請地點的現有構築物有些微偏差。

90. 一些其他委員認為這宗申請可以接受，因為申請僅屬臨時性質，其他相關政府部門亦沒有負面意見。此外，在面積大的地方收容少量狗隻，並非拒絕這宗申請的合理理由。雖然表示反對的意見認為申請用途會造成負面的環境、景觀、岩土及排污影響，又會造成水浸、水污染及影響消防安全，但小組委員會曾於二零一八年批准一宗位處申請地點西北面的同類申請（編號 A/YL-KTS/780）。一些委員認為，除了現時這宗申請在申請地點已有作業之外，兩宗申請的規劃情況相似，因此並無充分的理由拒絕現時這宗申請。至於有意見關注到這宗申請會立下不良先例，鼓勵他人在取得規劃許可前展開作業，規劃署已發出強制執行通知書，而不論這宗申請會否獲批給許可，執法行動亦會分開進行。

91. 主席作出總結，委員普遍認為這宗申請可以接受，並強調這宗申請並不包括批准申請地點的動物火化用途，批准這宗申請不表示當局會容忍非規劃許可所涵蓋的其他發展或用途。此外，就申請地點的違例發展採取的執法行動會分開進行。

92. 主席在回應一名委員的提問時表示，規劃署一般會向所涉用地的擁有人及經營者(如適用)發出強制執行通知書。執法行動不會因規劃申請獲得批准而受到影響。倘有足夠證據證明

該處有違例發展，便會作出檢控。文件列出就申請地點正進行執法行動的資料，供委員參閱。

93. 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，至二零二一年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期上午十時至十一時，以及下午五時至六時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物均會時刻關在密封的構築物內；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點內不得使用公共廣播系統及吹哨子；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年八月二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

94. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/801 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田波地路  
第 109 約地段第 393 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/801 號)

---

簡介和提問部分

95. 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) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員收到一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，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可服務附近鄉村和區內居民，而且與周邊土地用途並非不協調。此外，申請地點沒有獲批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，不會妨礙落實長遠的規劃意向。當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對附近居民可能造成的任何滋擾。申請地點涉及三宗先前獲批同樣同作公眾停車場的申請。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，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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，有效期為五年，至二零二三年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 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；
- (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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的當眼位置張貼通告，指明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有離開停車場的車輛均不准右轉入波地路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年八月二日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，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(即在二零一九年八月二日或之前)，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；
- (o) 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(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

98. 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 26 及 27

#### 第 16 條申請

[公開會議]

- |              |  |
|--------------|--|
| A/YL-KTS/802 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗元崗村第 106 約地段第 1540 號 C 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  |
| A/YL-KTS/803 | 擬在劃為「農業」地帶的元朗元崗村第 106 約地段第 1540 號 E 分段及第 1871 號 E 分段<br>興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)<br>(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件<br>第 A/YL-KTS/802 及 803 號) |
- 

99. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，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。

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，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，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每位申請人，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 28

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204-2 申請延長履行規劃許可附帶條件(i)、(xii)及(xiv)項的限期，這些條件關於根據申請編號A/YL-NSW/204在「政府、機構或社區」地帶和「未決定用途」地帶闢設經批准的靈灰安置所提交最新的交通影響評估報告、經修訂的園景設計總圖及經修訂的視覺影響評估，所涉地點位於元朗南生圍凹頭第115約地段第879號、第880號A分段第1小分段、第880號B分段第1小分段、第881號至第885號、第889號餘段(部分)、第891號(部分)、第1318號、第1326號及第1344號(部分)和毗連政府土地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/204-2號)

---

101. 秘書報告，這宗申請與一個經批准的靈灰安置所發展項目(申請編號A/YL-NSW/204)有關。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 私營骨灰安置所發牌委員會委員；  
以及

符展成先生 — 私營骨灰安置所上訴委員會委員。

102. 小組委員會備悉，張孝威先生因事未能出席議，以及同意符展成先生可以留在席上，因為他所涉及的利益屬間接性質。

#### 簡介和提問部分

103. 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) 就批准作靈灰安置所的申請編號A/YL-NSW/204，申請延長履行規劃許可附帶條件的期限(下稱「延期申請」)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。元朗民政事務專員表示，當地社區強烈反對申請編號 A/YL-NSW/204 和城市規劃上訴委員會（下稱「上訴委員會」）的決定。他們的意見應得到適當考慮。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，經修訂的視覺影響評估可以接受。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) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗延期申請。申請地點的擬議靈灰安置所用途（申請編號 A/YL-NSW/204）涉及一宗上訴個案，上訴委員會在二零一七年十一月十四日批給許可。申請人首次提交的延期申請（申請編號 A/YL-NSW/204-1）於二零一八年五月四日獲小組委員會批准，履行規劃許可附帶條件的期限獲延長至二零一八年十一月十四日。自上次延期申請獲批准以來，申請人已盡力履行有關的規劃許可附帶條件，包括提交經修訂的環境評估、經修訂的生態影響評估、經修訂的排水建議，以及緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議。目前這宗延期申請，要求延長履行規劃許可附帶條件的期限至二零一九年五月十四日，以便申請人提交最新的交通影響評估、經修訂的園景設計總圖和經修訂的視覺影響評估。因應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人已妥為履行規劃許可附帶條件(xiv)項，無須為這項條件申請延期。相關的政府部門不反對目前這宗延期申請。這宗申請符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 34B 的規定，因為申請人需要更多時間回應政府部門對技術評估的意見。這宗申請可予從寬考慮。

104. 一名委員就 A 類和 B 類修訂提出問題。秘書回應說，目前這宗申請是根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 16A 條提出，就修訂規劃許可尋求批准。一般而言，A 類修訂無須再向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交進一步的申請。然而，若屬 B 類修訂，則須向城規會／小組委員會提出申請，並在獲得城規會／小組委員會批准後，才可作出有關修訂。根據

條例的規定在憲報公布的 A 類和 B 類修訂，合共有 19 個類別，有關的類別一覽表夾附於城規會規劃指引編號 36B。

105. 因應主席的邀請，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士解釋，據元朗民政事務專員所轉達，當地社區強烈反對擬議的靈灰安置所，故現根據城規會規劃指引編號 36B，把這宗申請提交小組委員會於是次會議上考慮。申請人原先就規劃許可附帶條件(i)、(xii)及(xiv)項申請延長履行期限。其後，申請人在期限屆滿前已履行規劃許可附帶條件(xiv)項並符合當局的要求，故無須再為這項目申請延期。

#### 商議部分

106. 經商議後，城規會決定如申請人所建議，批准這宗把履行規劃許可附帶條件(i)及(xii)項的限期由原來的六個月延長至十八個月(即至二零一九年五月十四日止)的申請。小組委員會亦同意告知申請人，應加快步伐履行有關的規劃許可附帶條件。

### 議程項目 29

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/275 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2874 號經營臨時商店及服務行業(五金貨品及家居用品零售商店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/275 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(五金貨品及家居用品零售商店)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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分別由兩名元朗區議員和一名個別人士提交的公眾意見書，其中一名元朗區議員和該名個別人士反對這宗申請，而另一名元朗區議員則提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但擬議用途可為附近居民提供服務，而且當局亦沒有計劃落實所劃定的用途。此外，擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所界定的濕地緩衝區內；此外，由於申請地點是已平整土地，因此漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門技術方面的關注，以及緩解對環境可能產生的滋擾。申請地點涉及兩宗先前獲批的申請，但上次的規劃許可，因申請人沒有履行有關落實消防裝置建議的附帶條件而被撤銷。因此，建議批給較短的附帶條件履行期限，以監察履行的進度。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。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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，至二零二一年十一月二日止，並須附加下列條件：



- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定重量不超逾 5.5 公噸的私家車和輕型貨車可以進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)在申請地點豎設界線圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)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；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)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六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)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；
- (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(即在二零一九年五月二日或之前)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；

- (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(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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)、(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。」

110. 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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/363 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 830 號及第 831 號，以及第 105 約地段第 397 號(部分)及第 401 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/363B 號)

---

#### **簡介和提問部分**

111. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(只限私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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兩份公眾意見，分別來自一名石湖圍居民和一名個別人士。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途申請。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但這宗申請可提供泊車位以服務區內居民，而且與周邊土地用途並非不相協調。此外，申請地點並無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，不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理技術方面的關注和緩解可能造成的環境滋擾。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。

112. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應一名委員的提問時表示，申請地點以東的一塊狹窄長土地屬政府土地。

#### 商議部分

113. 一名委員關注倘批准這宗申請，會否對申請地點日後的小型屋宇發展造成影響。小組委員會備悉，由於所批給的許可為期三年，屬臨時性質，因此有關的規劃許可將於指定時限屆滿時失效。鑑於申請地點大部分範圍坐落於「鄉村式發展」地

帶，合資格人士可無須取得規劃許可便向地政總署申請發展小型屋宇。

114. 另一名委員問及批准這宗申請會否對所涉「鄉村式發展」地帶內的土地供應量造成影響。小組委員會備悉，根據地政總署提供的資料，該署仍在處理所涉「鄉村式發展」地帶內13宗小型屋宇申請，而該地帶內可用的土地能容納超過100間小型屋宇。

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，二零二一年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過5.5噸的輕型貨車停泊在申請地點；
- (d) 必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至或倒車進出申請地點；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，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(即在二零一九年八月二日或之前)，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；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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/YL-NTM/372 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾  
第 104 約地段第 1217 號 A 分段餘段及  
第 1217 號 B 分段餘段和毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/372 號)

---

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。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。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／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、黃楚娃女士及唐寶煌女士出席會議，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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/523 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門河田街 2 號東亞紗廠工業大廈作酒店、辦公室、商店及服務行業用途(改裝整幢現有樓高 15 層的工業大廈)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/523B 號)

---

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了對政府部門意見作出的回應，以及一份定量風險評估。



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

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生、李佳足女士及陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

### 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-PS/569 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 123 號(部分)及第 124 號餘段(部分)  
關設臨時公眾停車場(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-PS/569 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時公眾停車場(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。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請用途並非完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但沒有已知的發展計劃會落實該地帶的規劃用途，而申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調，該臨時公眾停車場亦可應付附近居民在這方面的需求。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；建議施加規劃許可附帶條件，以處理政府部門提出的技術關注事宜及盡量減少可能對環境造成的滋擾。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年十一月二日止，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，不得於下午十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、汽車美容或其他工場用途；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，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(即在二零一九年八月二日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一八年五月二日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

128. 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-PS/571 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 9 號 B 分段餘段(部分)關設臨時公眾停車場(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-PS/571 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(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，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關用途與周邊的土地用途並非不相協調，而且可提供泊車位以應付該區在這方面的需要。此外，申請地點沒有涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙

落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應這些部門對技術方面的要求，並盡量減少對環境可能造成的滋擾。關於負面的公眾意見書，上述有關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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，為期三年，至二零二一年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆件、汽車美容或其他工場用途；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)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設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，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(即在二零一九年八月二日或之前)，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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

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 36

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/325 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1169 號(部分)填塘，以作准許的鄉事委員會會所／鄉公所(輞井村村公所)用途及闢設休憩用地(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/325A 號)

---

133. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就申請要求延期。

134. 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，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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/329 在劃為「康樂」地帶及「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第129約地段第1730號(部分)、第1731號(部分)、第1732號、第1733號(部分)、第1735號(部分)、第1736號(部分)、第1737號及第1738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-LFS/329號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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。運輸署助理署長／新界不支持這宗申請，因為申請人未能證明申請用途不會對深灣路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，因為會有重型車輛進出申請地點，而附近有易受影響的住宅用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請用途與鄉郊景觀特色不相協調。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表示反對這宗申請的公眾意見書，分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交。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「康樂」地帶的規劃意向，亦與主要是農地的周邊地區並不協調。申請人亦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，因為申請地點位於第 3 類地區，先前從未獲批給同類露天貯物用途的規劃許可，而且運輸署助理署長／新界、環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均提出負面意見。申請人未能證明申請用途不會對交通、環境及景觀造成負面影響。申請地點涉及作同類露天貯物用途的先前申請，該宗申請被小組委員會拒絕。拒絕目前這宗申請，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。

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，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，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) 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；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「康樂」地帶內其他同類發展項目的申請立下不良先例。」



### 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/432 擬在劃為「農業」地帶的元朗塘頭埔第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)及第 1740 號和毗連政府土地經營臨時零售及批發五金商店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/432A 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) 擬經營的臨時零售及批發五金商店，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議用途會帶來重型貨車的車流，以及附近有易受影響的住宅用途。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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請可能會立下不良先例，令該「農業」地帶出現其他不協調的同類用途；累積影響所及，會令該區整體的景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、兩名區議員及一名個別人士提交。其中一名區議員對這宗申請沒有意見，而餘下的提意見人則反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，以及漁護署署長不支持這宗申請。擬議用途亦與周邊地區主要是住宅民居、農地及空置土地的土地用途並不協調；並無有力的規劃理據支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有負面意見。申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的環境造成負面影響。雖然同一「農業」地帶內有一些貯物及停車場用途，但該等用途屬涉嫌違例發展，當局將採取執管行動。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類申請擴散至該「農業」地帶內。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。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

140. 鑑於申請地點受露天貯物場及貨倉包圍，一名委員關注擬議的臨時零售及批發商店與周邊地區可能並非不相協調，以及不符合「農業」地帶的規劃意向和對環境造成負面影響的拒絕理由可能並不充分。小組委員會備悉，申請地點附近的一些貨倉及露天貯物場用途屬涉嫌違例發展，而位於申請地點西南面的貨倉及露天貯物場用途則位於「露天貯物」地帶內。漁護署署長表示，申請地點可用作溫室種植或苗圃。小組委員會亦備悉，過往曾有涉及同一「農業」地帶的同類申請基於類似的理由被拒絕，但其中一宗申請其後於二零零三年獲得城市規劃上訴委員會裁定得直。

141. 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。「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) 申請人未能證明所申請的發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令區內整體的鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/435 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1064 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(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-TT/435A 號)

---

142. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間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。自上一次延期後，申請人曾就政府部門的意見提交回應。

143. 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，而小組委員會已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[侯智恒博士於此時離席。]

**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/905 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及  
「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第119約地段第1275號A分段、第1279號  
B分段第1小分段D分段、第1279號B分段  
第1小分段E分段(部分)、第1279號B分段  
第1小分段餘段(部分)、第1279號B分段  
第2小分段及第1279號B分段餘段(部分)  
經營臨時商店及批發建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/905A號)

---

**簡介和提問部分**

144. 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批發建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預期有關發展會造成環境滋擾。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。擬議的用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，而且擬議發展項目將建六幢構築物，建築物高度為 3.5 米至 6.5 米不等，以擬議用途來說，規模相對過大。申請人並無提出有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，環保署署長不支持這宗申請，申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響。雖然申請地點附近一帶有貨倉和露天貯物場，但該些發展項目大部分屬涉嫌違例發展，面臨當局採取執行管制行動。批准現在這宗擬經營零售和批發建築材料的申請，會為該「住宅(丙類)」地帶內的同類申請立下不良先例。至於公眾的反對意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

145. 一名委員詢問文件中圖 A-2 的圖例所指為何。主席解釋說，符號「\*」和「^」分別代表有關用途與規劃署在指明日期所作的土地用途調查結果相同或不同。

#### 商議部分

146. 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(丙類)」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「住宅(丙類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[符展成先生和張國傑先生於此時離席。]

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/922 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、  
第 981 號、第 993 號(部分)及第 999 號(部分)  
闢設臨時貨倉存放展覽用品、傢具、木製品、  
建築材料，以及汽車和電子零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/922 號)

---

簡介和提問部分

147. 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) 闢設臨時貨倉以存放展覽用品、傢具、木製品、建築材料，以及汽車和電子零件(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表示反對的公眾意見書，分別由兩名元朗區議員提交。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，與周圍的土地用途亦非不相協調。但是，申請地點涉及三宗獲批准作同類貨倉用途(連同／不連露天貯物用途)的先前申請，但有關的規劃許可因申請人沒有履行提交及／或落實排水建議及消防裝置建議的規劃許可附帶條

件而被撤銷。自上次的申請(編號A/YL-TYST/759)於二零一六年被撤銷規劃許可以來,申請地點的構築物並無改變,而在這宗申請提出之前,申請地點亦沒有進行清理。雖然申請人已提交消防裝置建議,但申請人沒有回應消防處就所提交建議而提出的意見。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件,倘仍然批准這宗申請,會為其他同類申請立下不良先例,令法定的規劃管制機制失去效用。至於負面公眾意見書,上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

149. 鑑於這宗申請涉及三項作同類用途但先前被撤銷的規劃許可,一名委員不支持這宗申請。

150. 經商議後,小組委員會決定拒絕這宗申請,理由是:

「城規會先前就申請地點批給的規劃許可(申請編號A/YL-TYST/526、646及759)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區構成火警風險。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件,倘仍然批准這宗申請,會為其他同類申請立下不良先例,令法定的規劃管制機制失去效用。」

[張國傑先生於此時離席。]

#### 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/923 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1547 號及第 1548 號  
關設臨時貨倉存放傢具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/923 號)

---

## 簡介和提問部分

151. 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) 關設臨時貨倉存放傢具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，與周邊的土地用途亦非不相協調。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。然而，過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴，規劃署亦建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注事宜。申請地點涉及先前四宗作同類用途並已獲批准的規劃申請，而附近地區亦有 37 宗已獲批准的同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

152. 一名委員詢問議程項目 40 的申請(編號 A/TL-TYST/922)與現時這宗申請的相似之處。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，兩宗申請所涉地點位於同一「未決定用途」地帶內，而根據文件圖 A-1，申請編號 A/TL-TYST/922 位於現時這宗申請所涉地點的南面較遠處，而有部分位於「住宅(丙類)」地帶」的範圍內。申請地點先前所涉及的規劃許可



已於二零一八年八月失效，而就上一次規劃許可所施加的規劃許可附帶條件已全部妥為履行。

### 商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年十一月二日止，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，不得在申請地點露天存放物料；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或停泊／存放在申請地點；
- (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的現有樹木及園景植物
- (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(即在二零一九年二月二日或之前)，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(即在二零一九年五月二日或之前)，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(即在二零一九年八月二日或之前)，落實有關消防裝置建議，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(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。」

154. 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。

[廖凌康先生於此時離席。]

### **議程項目 43**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/76 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 1089 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/76A 號)

---

簡介和提問部分

155. 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) 關設的臨時公眾停車場(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 26 份公眾意見書。雖然一名元朗區議員及一名個別人士支持這宗申請，但其餘的提意見人(包括村民和個別人士)都表示反對。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供泊車位以配合該區這方面的需要，而且有關用途與周邊的土地用途並非不協調。此外，申請地點沒有涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應這些部門技術方面的要求，並盡量減少對環境可能造成的滋擾。關於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

156. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請用途的作業時間為何，以及不加入規劃許可附帶條件以規限作業時間的原因；
- (b) 關於表示反對的公眾意見，申請地點的周邊地區是否有足夠的停車場；
- (c) 相關政府部門有否就闢設臨時公眾停車場可能造成環境滋擾一事提出任何意見；以及
- (d) 申請人有否就管理臨時公眾停車場提出任何建議。

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出以下回應：

- (a) 根據申請人提交的資料，申請地點每日 24 小時運作，停車場可配合其家人和村民的需要。不過，申請人的申請書並沒有提供資料以證明建議的作業時間；
- (b) 錫降圍從沒有涉及公眾停車場的規劃申請獲得批准；
- (c) 雖然環境保護署(環保署)署長對這宗申請沒有負面意見，但建議加入規劃許可附帶條件，禁止輕型、中型和重型貨車進入申請地點；以及
- (d) 申請人並沒有提交有關管理停車場的資料。根據所提交的資料，申請地點分為三個部分，讓車輛進出。申請人為免阻塞車輛通道，沒有建議豎設圍欄。

#### 商議部分

158. 一名委員不支持這宗申請，原因是申請人沒有提供任何有關管理公眾停車場的資料。另一名委員和應說，由於擬議停車場開放予公眾使用，申請人應妥善管理停車場。

159. 一些委員詢問，在審議這宗申請時，應否顧及區內人士對泊車位的需要。主席表示，區內人士對泊車位的需要只是審議這宗申請其中一個考慮因素。公眾停車場的規模和會否對周邊發展造成負面影響，才是主要的規劃考慮因素。小組委員會亦備悉，其他個案一般會按申請人所提交的建議，加入有關公眾停車場作業時間的規劃許可附帶條件。若申請人沒有履行規劃許可附帶條件，批給的規劃許可便會被撤銷。

160. 環保署首席環境保護主任(策略評估)曾世榮先生表示，關於這宗申請，由於臨時公眾停車場的規模細小，而且重型貨車不得在該處停泊，因此環保署不反對這宗申請。一名委員就土地契約的管制提出問題，地政總署助理署長／區域 3 陳雪貞女士回答說，由於集體政府租契只對豎設構築物作出限制，若申請地點只擬用作露天停車場而無須豎設構築物，便可能無須申請短期豁免書。

161. 部分委員對這宗申請沒有強烈意見，原因是這宗申請規模細小，而且有其他每日 24 小時運作的停車場規劃申請已獲小組委員會批准。

162. 一名委員詢問可否施加一項規劃許可附帶條件，以確保申請人妥善管理臨時公眾停車場，盡量減少停車場對周邊住宅用途可能造成的滋擾。秘書在回應時表示，加入指引性質的條款，要求申請人妥善管理臨時公眾停車場，可能較適合。委員表示同意。

163. 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，至二零二一年十一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (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》所界定的輕型、中型

和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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(即在二零一九年八月二日或之前)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，時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)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(即在二零一九年八月二日或之前)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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

164. 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及以下新增的指引性質的條款。

「須妥善管理臨時公眾停車場，盡量減少可能對周邊地區的環境造成的滋擾。」

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/HSK/102 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗 村第 124 約地段第 63 號(部分)、第 64 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號(部分)、第 69 號(部分)、第 70 號(部分)及第 1246 號(部分)關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/102 號)

---

165. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

166. 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 45

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/103 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的

---

元朗 村第 125 約多個地段和毗連政府土地作臨時露天存放和貨倉(建築材料、建築設備及回收物料)連附屬工場及地盤辦公室用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/103 號)

---

### 簡介和提問部分

167. 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) 擬作臨時露天存放和貨倉(建築材料、建築設備及回收物料)連附屬工場及地盤辦公室用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 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 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點橫跨「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方。貨倉和露天貯物用途是「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶經常准許的用途，而在顯示為「道路」的地方作這些用途，則須取得規劃許可。由於洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中，而申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙申請地點的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應



有關部門的技術要求。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，但有關的規劃許可其後被撤銷，因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件。建議批給較短的履行規劃附帶條件的期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。

168. 一些委員提出以下的問題：

- (a) 申請地點是否在洪水橋新發展區內；
- (b) 日後是否須就發展道路而收地；以及
- (c) 申請地點是否涉及規劃許可被撤銷的申請，以及現在是否仍在使用。

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生作出以下的回應：

- (a) 在洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖上，申請地點橫跨「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方，位於洪水橋新發展區第二和第三發展階段的範圍內，而在二零二四年預期洪水橋新發展區首批人口遷入之前，不會安排清理申請地點的工作；
- (b) 建議加入一項指引性質的條款，告知申請人當局為落實政府工程項目，或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點；以及
- (c) 對上一宗編號 A/YL-HT/906 的申請，其規劃許可可在二零一六年被撤銷，因為申請人沒有履行有關落實排水、保護樹木和美化環境、消防裝置建議及豎設圍欄的規劃許可附帶條件。從文件圖 A-4b 和 A-4c 所示的實地照片可見，申請地點目前用作露天貯物用途。

商議部分

170. 一名委員認為為方便盡早落實洪水橋新發展區計劃，發展區內作臨時用途的申請應不再獲得批准，因為佔用發展區內的土地作臨時用途，會令清理土地和收地的工作變得複雜，因而拖慢洪水橋新發展區的發展。

171. 一些委員認為，由於新發展區人口最早於二零二四年遷入，在此之前不會安排收地，因此應按照規劃署的建議，而且沒有強烈理由拒絕這宗申請。除非規劃情況或政策指引有變，否則小組委員會在評審同類申請時，應採取一致的做法。

172. 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，至二零二一年十一月二日止，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，不得於星期六下午二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，貨櫃車離開申請地點時不得左轉入廈村路；
- (e) 在規劃許可有效期內，在有關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年五月二日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年十二月十四日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年五月二日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年二月二日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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
- (p) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(k)、(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。」

173. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生、李佳足女士及陳栢熙先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[伍穎梅女士於此時離席。]

[閉門會議]

#### 有關洪水橋新發展區臨時用途的一般討論

174. 一些委員認為，正進行諮詢的多個土地供應選項當中，棕地是其中一個爭議最少的選項，而且獲公眾普遍支持。有人關注批准在新界地區作臨時用途的申請，或會阻礙釋出棕地以發展房屋。新發展區的發展當屬首要。

175. 主席表示，新界棕地作業的問題正由政策層面處理。規劃署正進行一項有關棕地作業的調查，評估這些作業的要求，並正進行可行性研究，探討在多層大廈內進行棕地作業的方案。在當局收回棕地作新發展區發展之前，仍可在過渡期內考慮臨時用途的申請。事實上，規劃申請制度就是一個管制各種短期用途的機制，使有關用途在適當的地點進行。

176. 一名委員認為，小組委員會應考慮當前的社會需要，在審議涉及新發展區內臨時用途的規劃申請時應積極應對。他建議就審議涉及新發展區內臨時用途的規劃申請制定一套指引。

177. 主席說，城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)提供了一套規劃準則，以評估作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請，範圍涵蓋新發展區。小組委員會備悉，當規劃署有關棕地作業的調查結果完成後，當局便會檢討城規會規劃指引編號 13E，把新發展區的發展納入考慮。

**議程項目 46**

**其他事項**

178. 餘無別事，會議在下午六時十五分結束。