

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年二月一日下午二時三十分舉行的
第 620 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

陳福祥博士

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3
吳雪兒女士

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

雷賢達先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃慕妍女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年一月十八日
第 619 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年一月十八日第 619 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

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/9 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖
編號S/SK-CWBN/6》，把位於西貢上洋第225約
地段第148號A分段第2小分段的申請地點
由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/SK-CWBN/9號)

簡介和提問部分

3. 申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶於清水灣區共同擁有兩個物業。小組委員會備悉，雷賢達先生因事未能出席會議。

4. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 譚燕萍女士 — 規劃署西貢及離島規劃專員
- 王永德先生 — 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島
- 尹韜璋先生 — 規劃署規劃助理／西貢及離島
- Ng Chi Wai 先生 — 申請人的代表

5. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他隨即邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 建議把一幅用地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，以便在申請地點興建新界豁免管制屋宇，所涉的合計總樓面面積為 194.97 平方米，建築物高度為 3 層(8.23 米)；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗僅涉及興建一幢小型屋宇的申請可予容忍。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，城規會收到六份意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及個別人士，當中有一份意見書表示支持，五份表示反對。主要的意見載於文件第 10 段；
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人未能提出有力的規劃理據以支持改劃申請地點的用途地帶。雖然緊接申請地點的西南面有一小塊土地在分區計劃大綱圖上

劃為「鄉村式發展」地帶，但該處被指定為「鄉村式發展」地帶是要反映在二零零二年三月二十二日《清水灣半島北發展審批地區圖》刊憲前於一九九九年獲批准的新界豁免管制屋宇發展。雖然預期擬議發展不會對景觀、排水及排污造成負面影響，但有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎擴展，影響「綠化地帶」的完整性。另外，上洋的「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，把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致整體天然環境的質素下降。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

[張國傑先生於此時到席。]

6. 主席隨即請申請人的代表解釋這宗申請。申請人的代表 Ng Chi Wai 先生表示，他沒有任何額外要點補充。

7. 由於規劃署的代表及申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

8. 主席詢問位於緊接申請地點西南面的小型「鄉村式發展」地帶內的現有新界豁免管制屋宇的背景。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應說，該幢新界豁免管制屋宇於清水灣半島北地區的第一份法定圖則在二零零二年刊憲前，於一九九九年獲得批准。為反映該幢獲批准的新界豁免管制屋宇，申請地點在《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》上劃為「鄉村式發展」地帶。

9. 由於申請人的代表再無提出其他要點以及委員再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已完成，而小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，並會於稍後把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

10. 委員備悉，現時並無有力的規劃理據支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的建議。

11. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點是「綠化地帶」的一個重要部分，作為發展項目與道路之間的美化市容緩衝地帶。有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎擴展，影響「綠化地帶」的完整性。申請人未能在申請書內提供有力的規劃理據，以支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 上洋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」被發展項目侵佔及整體天然環境的質素下降。」

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12 A 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/40A 號)

12. 秘書報告，申請地點位於沙田，而這宗申請涉及把申請地點由「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。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|-------------------------|
| 張孝威先生
(副主席) | — | 私營骨灰安置所發牌委員會委員； |
| 符展成先生 | — | 私營骨灰安置所上訴委員會委員；
以及 |
| 吳雪兒女士 | — | 在沙田擁有一個泊車位及與配偶共同擁有兩個物業。 |

13. 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。由於符展成先生所涉利益屬間接性質，而吳雪兒女士擁有／與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他們可留在席上。

14. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請有時間準備進一步資料，以回應食物環境衛生署及運輸署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的排污影響評估)回應政府部門的意見。

15. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已予申請人合共四個月時間(包括上次延期)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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

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

16. 秘書報告，申請地點位於古洞北，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與雅博公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北擁有一個物業。

17. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

18. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應各政府部門的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的發展限制、經修訂的總綱發展藍圖及電腦合成照片，以及新的和經修訂的技術評估)。

19. 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。由於這是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八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，以後不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/301 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 244 約多個地段闢設臨時私人停車場(只限私家車)及公用事業設施裝置(太陽能光伏系統)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/301 號)

20. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門關注的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 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 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/55 擬在劃為「綠化地帶」的西貢井欄樹第 253 約地段第 586 號(部分)、第 587 號(部分)、第 588 號(部分)、第 589 號、第 590 號、第 591 號(部分)、第 592 號(部分)及第 593 號(部分)和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房和地底污水渠)，以及進行挖土工程(1.5 米至 12 米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TLS/55 號)

22. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------|
| 侯智恒博士 | — | 目前與渠務署合作進行合約研究項目；以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與博威公司有業務往來。 |

23. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及侯智恒博士因事未能出席會議。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月二十三日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

25. 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/187 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 471 號 B 分段餘段(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號、第 476 號、第 482 號餘段、第 483 號、第 484 號、第 486 號(部分)、第 487 號餘段、第 497 號 A 分段餘段、第 500 號 B 分段餘段(部分)、第 501 號、第 502 號、第 504 號 B 分段、第 505 號及第 506 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時家禽冷藏庫及分銷中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/187A 號)

26. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司有業務往來。

27. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意由於符展成先生並無參與這宗申請，他可留在席上。

28. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申

請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交經修訂的總綱發展藍圖及技術評估回應各政府部門的意見。

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/947 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田上禾輦村 169 號闢設靈灰安置所及附屬設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/947B 號)

30. 秘書報告，申請地點位於沙田。這宗申請是關於闢設靈灰安置所及附屬設施，而容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張孝威先生 — 私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席)
- 符展成先生 — 私營骨灰安置所上訴委員會委員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與容亨達公司有業務往來；以及

吳雪兒女士 — 在沙田擁有一個泊車位及與配偶共同擁有兩個物業。

31. 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。由於符展成先生及張國傑先生並無參與這宗申請，而吳雪兒女士擁有／與配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月二十五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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交經修訂的交通影響評估及靈灰安置所的管理計劃回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

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-HH/2 擬在劃為「自然保育區」地帶的
西貢第 283 約涵蓋海下石灰窯的政府土地
進行臨時挖土工程(進行生物考古研究)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HH/2B 號)

34. 秘書報告，這宗申請由香港大學(下稱「港大」)生物科學學院轄下的太古海洋科學研究所提交。下列委員已就此議項申報利益：

侯智恒博士 — 港大生物科學學院名譽副教授及首席講師；以及

張國傑先生 — 其公司目前與港大有業務往來。

35. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議；由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行臨時挖土工程(進行生物考古研究)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到三份分別來自一名大埔區議員及個別人士的公眾意見書，其中兩份意見書表示支持，一份則就這宗申請提供意見。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 段所作的評估，規劃署不反對這宗為期兩年屬臨時性質的規劃申請。雖然根據一般推定，「自然保育區」地帶內不宜進行發展，但由於擬進行的挖土工程規模細小及屬於臨時性質，因此不會影響「自然保育區」地帶的規

定意向。申請地點侵進具考古研究價值的海下石灰窰，該處的考古價值高。考慮到申請地點的位置、挖土工程的規模及申請人進行的考古影響評估，古物古蹟辦事處不反對這宗申請。另外，所申請的用途僅涉及使用小型手動工具進行人手挖掘，而有關設備會以手提方式或使用小型手推車運往申請地點。這宗申請不涉及砍伐任何樹木，而申請地點會在挖掘完成後完全恢復原狀。擬進行的臨時挖土工程不大可能會對附近地區造成任何嚴重的負面影響。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，有效期為兩年，至二零二一年二月一日止。

39. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LCW/3 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角荔枝窩第 145 約地段第 91 號(部分)、第 92 號(部分)、第 93 號(部分)、第 94 號(部分)、第 100 號、第 205 號、第 218 號、第 229 號(部分)、第 236 號(部分)、第 240 號及增批部分(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號、第 281 號、第 2201 號(部分)、補租地段第 286 號 A 分段及補租地段第 286 號 B 分段(部分)作酒店(度假屋)用途，以支持擬在荔枝窩闢設的客家生活體驗村(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LCW/3 號)

40. 秘書報告，這宗申請由香港鄉郊基金提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 認識參與擬議發展的香港鄉郊基金的義工；以及 |
| 侯智恒博士 | — | 香港大學的僱員，而香港大學參與香港鄉郊基金另一個在荔枝窩進行的項目。 |

41. 小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。由於符展成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

42. 秘書亦報告，會前收到由荔枝窩及附近鄉村一羣村民提交的一封信件，內容重申支持這宗申請。根據《城市規劃條例》，由於該封信件是於法定公布期結束後收到，因此應被視為不曾作出。

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰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) 擬議酒店(度假屋)用途；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，沙頭角區鄉事委員會主席、荔枝窩原居民代表及居民代表支持有關建議；當區的現任北區區議員提出建議；以及收到五封來自荔枝窩村民的反對信件。主要的意見載於文件第 9.1.17 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，城市規劃委員會收到 419 份公眾意見書，分別來自鄉議局、沙頭角區鄉事委員會、荔枝窩村的現任原居民代表、荔枝窩原居民關注組、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、一些荔枝窩村民及個別人士。當中有 74 份意見書表示支持、342 份表示反對，其餘三份則就這宗申請提供意見。主要的意見／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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展是「客家生活體驗村@荔枝窩計劃」（下稱「客家村計劃」）的第二期，將會修復 14 間現有屋宇／構築物以活化再利用，從而活化鄉村，而有關發展不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。荔枝窩村並無尚未處理的小型屋宇申請。有關建議將會修復現有屋宇／構築物、保育客家風格的建築特色，以及提供住宿服務，因此與四周環境並非不相協調。「客家村計劃」是二零一六年「行政長官社會資助計劃」資助的其中一項計劃，透過與當地村民合作，保育該區鄉郊生態、文化和建築環境，讓荔枝窩村達至可持

續發展。環境局在政策上支持「客家村計劃」，旅遊事務署大致支持這宗申請。同一申請人提交的同類申請（「客家村計劃」第一期）於二零一七年獲小組委員會批准，而規劃情況並無改變。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

44. 主席及一名委員提出下列問題：

- (a) 獲批准的申請（編號 A/NE-LCW/2）所涉的「客家村計劃」第一期的度假屋是否已投入營運；
- (b) 申請編號 A/NE-LCW/2 有關闢設化糞池的規劃許可附帶條件是否已獲履行；
- (c) 政府部門對這宗申請的排污影響有何意見，以及這宗申請的擬議額外度假屋會否導致額外的排污影響；以及
- (d) 批准這宗申請會否影響荔枝窩村日後的小型屋宇申請。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生作出回應，要點如下：

- (a) 「客家村計劃」第一期的度假屋尚未投入營運。申請人表示，關於履行小組委員會就申請編號 A/NE-LCW/2 所施加的規劃許可附帶條件，以及進行清理地盤及修復工程，他們正在與相關政府部門聯絡。兩幢屋宇的修復工程接近完成；
- (b) 「客家村計劃」第一期闢設化糞池的附帶條件尚未獲履行。申請人現正就化糞池的位置和尺寸與地政總署聯絡；
- (c) 環境保護署署長不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，該署會就污水處理事宜與申請人聯絡；以及

- (d) 根據地政總署提供的資料，申請地點及荔枝窩村目前並無任何尚未處理的小型屋宇申請。另外，申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，地帶內的新界豁免管制屋宇／小型屋宇屬經常准許用途。批准這宗申請不會影響日後的小型屋宇發展。

商議部分

46. 一名委員支持這宗申請，原因是考慮到現有村屋的修復工程是近年才出現，而現有建議有助活化客家生活方式和文化。

47. 關於城規會收到有關這宗申請的公眾意見書，部分委員建議申請人應繼續就擬議發展與當地村民聯絡。委員備悉，已在文件附錄 V 的建議指引性質的條款加入一項有關這方面的相關指引性質的條款。

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，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年二月一日止；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：

- 「(a) 如申請人所建議，闢設化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提供交通服務以應付擬議發展運作時所帶來的乘客需求，而有關情況必須符合運輸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 V 所載的指引性質的條款。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TT/8 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔高塘第 289 約地段第 1004 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-TT/8 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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 11 段及附錄 IV。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點內及緊接其周邊地方的植物逐漸被清除，批准這宗申請會立下不良先例。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，城規會收到七份公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、西貢之友及個別人士，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「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」)及城市規劃委員會規劃指引編號

10(規劃指引編號 10)，但地政總署大埔地政專員表示，於《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》在二零一三年十一月八日刊憲前，有關小型屋宇批地申請已於二零零零年獲得批准，並於二零零二年簽立。鑑於獲批准的小型屋宇發展已處於後期階段，情況特殊，因此可獲從寬考慮。儘管規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，原因是申請地點的植物自二零一二年後逐漸被清除，但地政總署於二零一三年五月批准申請人進入有關政府土地為小型屋宇發展進行地盤平整工程。同一「綠化地帶」內有兩宗擬建新界豁免管制屋宇－小型屋宇的同類申請遭小組委員會拒絕，理由是不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合「臨時準則」及規劃指引編號 10；高塘村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用；以及立下不良先例。目前這宗申請的規劃情況涉及一幢於第一份發展審批地區圖公布前獲批准及簽立的小型屋宇，有別於該些被拒絕的同類申請。鑑於這宗申請的特殊情況，批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

51. 一名委員詢問，該幢小型屋宇於二零零零年獲地政總署批准時，有否取得規劃許可。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應表示，由於當小型屋宇批地申請獲地政總署批准時，申請地點並無任何法定圖則涵蓋，因此並無城規會批給的規劃許可。

商議部分

52. 關於擬建小型屋宇的背景，委員備悉這宗規劃申請的申請人，是二零零零年獲地政總署批准在申請地點興建小型屋宇的同一人，以及根據現有資料，同一「綠化地帶」內並無其他情況相似而獲批准的小型屋宇批地申請。

53. 關於申請地點的通道，委員備悉儘管申請地點並無車輛通道接達，但可由高塘村經一條路徑前往。該條路徑屬非法建造，地政總署正採取土地管制行動。至於文件圖 A-4a 所顯示

毗鄰小型屋宇的行人路，申請人須就有關的通道安排與地政總署聯絡。

54. 一名委員詢問有關簽立小型屋宇批地契約及展開建築工程的問題。地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士回應表示，於小型屋宇批地申請獲批准後，該署會向申請人發出基本條款及條件的要約。申請人接受該份要約後，地政總署會準備小型屋宇批地契約文件供申請人簽署。關於這宗申請，由於準備小型屋宇批地契約需時，有關契約直至二零零二年才簽立。於簽立批地文件後，申請人在申請地點展開工程前，必須申請並取得豁免證明書。委員備悉，擬建小型屋的建築工程在取得地政總署批給挖掘准許證以進行挖土／鞏固／地盤平整工程後，才於二零一三年展開。

55. 關於展開發展方面，主席表示對於根據《城市規劃條例》獲批准的規劃許可，一般會訂明須在指定時限內展開發展。除非有關發展已經展開或有關許可已獲續期，否則規劃許可會於指定日期停止生效。關於地政總署批准的小型屋宇批地申請，地政總署助理署長／區域 3 吳雪兒女士表示，小型屋宇批地契約一般會訂明完成工程的時限，但如有充分理據，或可批准延長期限。

56. 主席回應一名委員的提問時表示，根據「綠化地帶」的《註釋》，「屋宇(翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」屬於第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。倘這宗申請獲得批准，申請地點將會維持「綠化地帶」的土地用途區劃。

57. 鑑於申請人用了約 11 年才落實小型屋宇發展，一名委員對這宗申請有些保留，因為申請地點位於「綠化地帶」內，批准這宗申請可能會導致小型屋宇申請在該「綠化地帶」內激增。

58. 儘管如此，委員普遍認為這宗申請可獲從寬考慮，因為於該區第一份法定圖則在二零一三年十一月刊憲前，申請地點的小型屋宇批地申請已於二零零零年獲邀約，並於二零零二年簽立批地契約，而該小型屋宇的建築工程亦於二零一三年五月獲地政總署批給挖掘許可證。

59. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年二月一日止；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。

60. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/657 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村龍丫排第 18 約地段第 208 號
興建屋宇(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-LT/657A 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年一月二十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間就申請徵詢地政總署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，澄清擬議發展的樓面面積。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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三個月時間準備所要提交的進一步資料及諮詢相關政府部門，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/685 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺
丹竹坑第 76 約地段第 1242 號餘段(部分)
臨時露天存放木材、鐵料及雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/685 號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬議臨時露天存放木材、鐵料及雜物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供估計交通流量和泊車位及上落客貨車位數目的資料。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。據北區民政事務專員轉達，粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而皇后山選區的現任北區區議員兼龍躍頭原居民代表、丹竹坑原居民代表及居民代表反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10.1.10 段。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 33 份公眾意見書，分別由上水區鄉事委員會主席、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、獅頭嶺村代表及個別人士提交。當中，有 32 份表示反對這宗申請，1 份表示對這宗申請沒有意見。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，規劃署不支持這宗申請。擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長及運輸署署長均不支持這宗申請。這宗申請並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 類地區內。申請地點先前從未獲批給任何作同類露天貯物用途的規劃許可。這宗申請並無任何特殊情況足以構成可獲從寬考慮的理由。政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦反對這宗申請。批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區的「農業」地帶的規劃意向。此「農業」地帶的規劃意向，主要是保存及保護良好的農地／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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前從未獲批給任何規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請書內沒有資料證明有關發展不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/134 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水丙崗大隴坑村第 91 約地段第 2120 號、第 2122 號 A 分段及第 2122 號 B 分段和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所
(休閒農場及附屬燒烤場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/134 號)

簡介和提問部分

66. 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) 關設臨時康體文娛場所(休閒農場及附屬燒烤場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。據民政事務總署北區民政事務專員所轉達，上水區鄉事委員會主席、御太和上水鄉郊兩個選區的現任北區區議員、丙崗的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見，而「丙崗居民福利會」主席則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10.1.11 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，城市規劃委員會收到 214 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士。當中，204 份意見書表示支持這宗申請，五份表示反對，三份表達看法，兩份表示沒有意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。申請地點有大範圍的地方位於「農業」地帶，直接用作農業和有關的教育用途，只有一小部分位於「綠化地帶」內。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶和「綠化地帶」的長遠規劃意向。申請地點有部分地方涉及先前一宗由同一申請人提交，作相同用途的申請。當時小組委員會拒絕了該宗申請，主要是考慮到旅遊車及車輛停泊處不符合「綠化地帶」的規劃意向。與該宗先前申請相比，現在這宗申請涉及的地盤面積有所減少，剔除了旅遊車及車輛停泊處，休閒農場的布局則保持不變。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

67. 主席提出下列問題：

- (a) 該宗先前的申請(編號 A/NE-PK/121)與現在這宗申請有何不同；以及
- (b) 現在這宗申請建議的交通安排為何。

68. 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) 該宗先前的申請(編號 A/NE-PK/121)涉及在申請地點南面「綠化地帶」內的地方闢設車輛及旅遊車停泊處。二零一八年八月，小組委員會拒絕有關申請，主要是考慮到車輛及旅遊車停泊處不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編

號 10，批准有關申請會立下不良先例。至於現在這宗申請，申請人已由申請地點剔除該位於「綠化地帶」的車輛及旅遊車停泊處；以及

- (b) 根據申請人的資料，到訪擬議發展項目的團體主要是學校，而學童會乘搭旅遊車前來申請地點。由於通往申請地點的車輛通道太狹窄，旅遊車無法掉頭，訪客會在申請地點附近的區內道路下車，步行約 50 至 80 米到正門入口。所有訪客下車後，旅遊車會馬上離開。該條區內道路會有交通督導員指揮沿路交通，以確保交通暢順，行人安全。

商議部分

69. 一名委員表示不反對這宗申請，認為批給臨時規劃許可可讓小組委員會監察情況。

70. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上十時三十分至早上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，不得於周日下午五時至晚上十時三十分在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，接待訪客和訪客離開的時段僅限於星期一至星期五的非繁忙時段(上午十點至下午三點)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實已獲接納的交通管理措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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) 如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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城市規劃委員會的要求。」

71. 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 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/15 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第 41 約地段第 437 號餘段(部分)、第 441 號 B 分段餘段(部分)、第 477 號餘段(部分)及第 478 號餘段(部分)；以及第 73 約地段第 42 號餘段(部分)、第 43 號、第 44 號 B 分段(部分)、第 44 號 C 分段餘段及第 45 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限旅遊車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/15 號)

72. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十八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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

73. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/600 在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦第 84 約地段第 1 號(部分)
關設臨時汽車修理工場連附屬地盤辦公室
(為公共工程承建商的車輛而設)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/600B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車修理工場連附屬地盤辦公室(為公共工程承建商的車輛而設)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。據民政事務總署北區民政事務專員轉達，打鼓嶺區鄉事委員會主席及副主席、李屋原居民代表及居民代表支持這宗申請，而有關選區的現任北區區議員及大埔田原居民代表及居民代表對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 9.1.13 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，城市規劃委員會收到七份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席、北區區議員、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。當中有一份意見書表示支持、四份表示反對及兩份表示對這宗申請沒有意見。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 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「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，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請會為該「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。申請地點先前並無獲批給任何規劃許可，而同一「農業」地帶內有兩宗同類申請遭小組委員會拒絕。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請的擬議發展不符合坪輦及打鼓嶺區的「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘該些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/607 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯第 77 約地段第 520 號(部分)及第 522 號餘段(部分)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/NE-TKL/607 號)

77. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就發展計劃準備進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

78. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/16 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 305 號闢設康體文娛場所(休閒農場及附屬燒烤場)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/16 號)

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/659 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔坑下莆村第 19 約地段第 348 號 A 分段
第 1 小分段 A 分段及第 348 號 A 分段
第 2 小分段 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-LT/659 及 660 號)

A/NE-LT/660 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔坑下莆村第 19 約地段第 348 號 A 分段
第 1 小分段餘段、第 348 號 A 分段
第 2 小分段餘段及第 353 號餘段興建屋宇
(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-LT/659 及 660 號)

81. 小組委員會備悉，這兩宗擬建新界豁免管制屋宇－小型屋宇的第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」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

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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 段及文件的附錄 IV。渠務署總工程師／新界北不支持這兩宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍與河道相距少於 3 米，擬建的小型屋宇可能會受侵蝕和水浸。其他相關政府部門對這兩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，表示反對這兩宗申請。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，規劃署不支持這兩宗申請。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」，擬議發展接近河道，會對周邊地區的排水造成不良影響。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的 36 宗小型屋宇申請。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。雖然小組委員會在二零零六年至二零一二年間曾批准四宗同類申請，並在二零零二年至二零零五年間拒絕三宗同類申請，但現時這兩宗申請的情況與上述被拒絕或獲批准的同類申請的情況有所不同。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

83. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，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」，因為申請書內沒有資料證明擬議發展不會對周邊地區的排水造成不良影響；以及
- (c) 坑下莆、新屋仔和較寮下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/651 在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約地段
第 422 號(部分)、第 423 號(部分)、
第 426(部分)、第 427 號(部分)、
第 428 號(部分)及第 429 號(部分)
闢設燒烤場臨時貯物區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/651A 號)

85. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持這宗申請。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

86. 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 23

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)及進行相關的地盤平整工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/653A 號)

87. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以處理政府部門的意見。

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

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/661 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路第 17 約地段第 396 號餘段(部分)及第 398 號(部分)；以及第 29 約地段第 1015 號餘段、第 1016 號餘段、第 1030 號(部分)、第 1031 號、第 1032 號、第 1034 號、第 1035 號、第 1037 號 A 分段、第 1037 號 B 分段、第 1038 號、第 1039 號(部分)、第 1045 號(部分)、第 1046 號、第 1047 號、第 1048 號 B 分段(部分)、第 1049 號(部分)、第 1050 號(部分)及第 1056 號
闢設臨時燒烤場及停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/661 號)

簡介和提問部分

89. 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) 闢設臨時燒烤場及停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 11 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，但申請用途屬臨時性質，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。申請用途與周邊地區並非不相協調。小組委員會先前曾就涵蓋申請地點部分地方的相同用途和涉及在同一「農業」地帶作臨時燒烤場用途的同類申請批給規劃許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上十一時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 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植物；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，提交有關消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，落實有關消防裝置和滅火水源的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，提交排污影響評估，而有關評估必須符合環境保護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(即在二零一九年十一月一日或之前)，落實排污影響評估所提出的污水收集設施，而有關情況必須符合環境保護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(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明限期之內仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/662 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔汀角布心排村第 23 約地段第 1092 號 B 分段餘段(部分)
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/NE-TK/662 號)

93. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十七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，以回應政府部門及公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生、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

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/638 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田
大江埔第 109 約地段第 1218 號餘段(部分)
闢設臨時動物寄養所(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/638 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) 擬闢設臨時動物寄養所，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有很高的復耕潛力。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兩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 段所作的評估，規劃署不反對為期五年的臨時用途。雖然所申請的用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長不支持這宗申請，但就這宗申請批給臨時性

質的規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所關注的技術問題。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請及在同一「農業」地帶內的同類申請。儘管上一宗獲批准的申請(編號A/YL-KTN/590)因沒有履行提交排水、消防裝置以及保護樹木及美化環境建議的附帶條件而被撤銷，但申請人已就這宗申請提交相關的建議。就此而言，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察有關附帶條件的履行進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二四年二月一日止，並須附加下列較短履行期限的條件：

- 「(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(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的任何時間，所有動物會關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (k) 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)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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/639 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及屋宇地段羣(部分)和毗連政府土地作臨時「動物寄養所連附屬設施」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/639 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士請委員留意，更正編輯上錯誤的一頁替代頁(文件第 11 頁)已在席上提交，供委員參閱。她隨即簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「動物寄養所連附屬設施」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，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對為這宗為規劃許可續期三年的申請。雖然申請用途並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。有關發

展與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為先前曾有相同的申請用途獲批給規劃許可、上一宗申請的所有附帶條件已獲履行以及自上一次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，續期三年，由二零一九年二月六日至二零二二年二月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業(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，在晚上七時至上午九時，所有狗隻會關在申請地點的密封動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統及吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；

- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年五月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年八月六日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年八月六日或之前)，提交合適的緩解措施建議，以避免干擾／污染附近的魚塘，而有關建議必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十一月六日或之前)，落實合適的緩解措施建議，以避免干擾／污染附近的魚塘，而落實情況必須符合漁農自然護理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)、(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

102. 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 28 及 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/802 及 803A 號)

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
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/802 及 803A 號)

103. 秘書報告，這兩宗申請的申請人已撤回申請。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/277 擬在劃為「自然保育區」地帶的
元朗米埔第 101 約地段第 47 號餘段(部分)
作臨時農業用途(耕種)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/277 號)

104. 秘書報告，申請地點位於米埔。梁家永先生已就此議項申報利益，因為他於錦綉花園擁有一個物業。小組委員會備悉，梁家永先生因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作的臨時農業用途(耕種)，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公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、香港觀鳥會及一名個別人士。當中有一份意見書表示支持這宗申請，其餘兩份則表示反對。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點現時有部分用作獲批准的申請用途(申請編號 A/YL-MP/252)，部分則空置。擬議用途並非完全與「自然保育區」地帶的規劃意向有牴觸，而與附近的發展亦並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C，因為擬議臨時用途並不涉及任何填土／填塘、挖土、地盤平整、溪流改道或砍伐樹木工程，以及申請地點北面部分的現有水道不會受到干擾。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件以回應政府部門關注的技術問題／要求。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

106. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點的狀況以及獲小組委員會批准的農業用途(申請編號 A/YL-MP/252)的位置；以及
- (b) 「自然保育區」地帶內有否任何已獲批准的永久發展申請。

107. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出回應，要點如下：

- (a) 參看文件圖 A-3，申請地點的南面部分現時用作一宗先前申請(編號 A/YL-MP/252)所涵蓋的農業用途，該宗申請於二零一七年獲小組委員會批准。申請地點的北面部分現時空置並長滿雜草／樹木。申請地點最北面有一條溪流；以及
- (b) 「自然保育區」地帶的北面邊緣有一宗涉及重置兩個香港警務處瞭望塔的申請(編號 A/YL-MP/116)，於二零零三年獲小組委員會批准。

商議部分

108. 一名委員注意到，這宗申請是先前於二零一七年獲小組委員會批准的申請(編號 A/YL-MP/252)的擴展部分。根據實地照片，該宗先前申請似乎對「自然保育區」地帶的價值並無任何增益。因此，該委員對這宗申請有保留。

109. 鑑於申請地點西面的地方包括一些魚塘，而申請地點南面有一項獲批准的永久住宅發展，一名委員認為這宗申請可以接受，因為擬作的農業用途不會對該區的整體規劃和發展造成嚴重負面影響。另一名委員亦有類似看法，並認為這宗申請可予批准，因為擬議用途與四周的環境並非不相協調。

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有車輛進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點北面部分涵蓋現有水道的擬議農耕範圍以外的地方進行任何農耕活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪築地面；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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) 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。」

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/372A 號)

112. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月三十日要求延期一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。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料回應各政府部門的意見。

113. 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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共三個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/380 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾古洞路第 102 約地段第 2790 號(部分)、第 2798 號餘段(部分)、第 2799 號(部分)、第 2800 號、第 2801 號和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/380 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，城市規劃委員會收到一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對為期三年的臨時用途。所申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而與附近的土地用途亦並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1

類地區，以及相關政府部門對技術事宜的關注可透過施加規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到有關申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的事宜，建議加入相關的規劃許可附帶條件以解決可能造成的環境滋擾。申請地點先前曾獲批給作相同申請用途的規劃許可，以及申請地點附近有同類申請獲批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於上一宗獲批准的申請因未有履行與落實規定有關的附帶條件而被撤銷，因此規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察有關附帶條件的履行進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮或其他工場活動，包括維修貨櫃車及維修車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；

- (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圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (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(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
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/532 擬在劃為「自然保育區」地帶的元朗新田下灣村第 99 約地段第 2 號(部分)、第 3 號(部分)及第 4 號(部分)關設臨時單車生態導賞站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/532A 號)

118. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料及技術評估，以回應環境保護署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已就有關擬議發展尋求環境顧問的意見。

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/536 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 733 號 D 分段第 1 小分段(部分)及第 733 號 D 分段第 2 小分段(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/536 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 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兩份公眾意見書，分別來自仁壽圍的村代表及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對為期三年的臨時用途。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，該署並無收到或處理有關申請地點內的任何小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周主要是住宅民居、停車場及臨時跨境購物中心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。該指引訂明緩衝區內的臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估。這宗申請大致符合城市規委會規劃指引編號 13E，因為曾有涉及同類臨時公眾停車場用途的先前申請及在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 一名委員留意到文件圖 A-3 的航攝照片，顯示緊接申請地點西面有一大片範圍已鋪築的地面，遂詢問該塊用地是否先前獲小組委員會批准的同類申請的用地。委員備悉，一宗同類申請(編號 A/YL-ST/531)的地點位於東鎮圍的東面邊界。緊接申請地點西面的已鋪築範圍現時空置，而申請地點的北面是獲批准的申請(編號 A/YL-ST/529)所涉的臨時跨境購物中心。

123. 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，至二零二二年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(d)、(e)、(f)、(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。」

124. 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／粉嶺、上水及元朗東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 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/531

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門第 131 約地段第 813 號餘段及第 814 號餘段和毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/531A 號)

125. 這宗申請擬作靈灰安置所用途，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及容亨達工程師事務所(下稱「容亨達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 張孝威先生
(副主席) | — | 私營骨灰安置所發牌委員會委員； |
| 符展成先生 | — | 私營骨灰安置所上訴委員會委員，
以及現時與景藝公司有業務往來；
以及 |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與容亨達公司有業務往來。 |

126. 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。由於符展成先生及張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

127. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人回應政府部門的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交經修訂的交通影響評估及一份回應政府部門意見表。

128. 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，而小組委員會已合共給予申請人四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/532

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的屯門第 56 區掃管笏第 374 約地段第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、第 462 號(部分)、第 464 號餘段、第 466 號餘段，以及第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、第 251 號、第 253 號(部分)、第 255 號餘段(部分)和毗連政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/532A 號)

129. 這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司富怡興業有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限

公司(下稱「盧緯綸公司」)、博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中四間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 為梁黃顧公司的股東及董事，以及目前與新鴻基公司及弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及博威公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司、盧緯綸公司及梁黃顧公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九龍巴士公司」)的董事，而新鴻基公司是九龍巴士公司的其中一名股東；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

130. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及廖凌康先生及余偉業先生因事未能出席會議。由於符展成先生及伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。由於張國傑先生並無參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

131. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一九年一月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應所收到的政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

132. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/364 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地黃崗圍路
第 130 約地段第 1150 號餘段和毗連政府土地
興建屋宇及略為放寬地積比率和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/364 號)

簡介和提問部分

133. 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) 擬建屋宇及略為放寬地積比率和建築物高度限制；
- (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，城規會收到 14 份公眾意見書，分別來自一名屯門區議員、當地村民、附近的居民及個別人士。當中有一份表示支持，13 份表示反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點橫跨「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶。有關地帶的規劃意向是作低層、低密度的住宅發展，而其最高地積比率限制分別為 0.4 倍及 0.2 倍。如分區計劃大綱圖的《註釋》的「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的備註所載，在計算最高地積比率時，附屬停車場可免計算在內。即使停車場的總樓面面積獲豁免計算在內，整個發展項目的地積比率(約 0.3728 倍)仍然會超出所定的 0.2 倍，而這應該是考慮略為放寬整個申請地點發展項目的地積比率的評估基礎。另外，地盤面積約有 26% 是政府土地，倘計算地積比率時不包括該塊政府土地，則擬議發展的地積比率(約為 0.733 倍)將會過高。申請人並無提出有力的規劃理據以支持把該塊政府土地納入申請地點內。申請人表示，略為放寬地積比率限制的建議是為了充分利用土地資源，以應付本港的房屋需求。不過，純粹為了一個房屋單位而略為放寬地積比率的建議，並非規劃優點。規劃區範圍內並無同類的申請獲得批准。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

134. 主席及一些委員提出下列問題：

- (a) 這宗申請所涉擬議發展的建築物高度，以及分區計劃大綱圖訂明的建築物高度限制及地積比率限制；以及
- (b) 由於申請地點約有 26% 是政府土地，倘不計及該塊政府土地，最高的准許總樓面面積為何；

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議發展的建築物高度是三層(9 米)。申請地點橫跨「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶。分區計劃大綱圖訂明，「住宅(丙類)」地帶的建築物高度及地積比率限制分別為三層(9 米)及 0.4 倍，

而「住宅(丁類)」地帶則分別為兩層(6 米)及 0.2 倍；以及

- (b) 手上並無資料可顯示如不計及該政府土地，申請地點的最高准許總樓面面積有多少。

商議部分

136. 一名委員不支持這宗申請，因為略為放寬建築物高度和地積比率限制的建議僅是為了一個房屋單位，無助於增加本港的房屋供應。

137. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請書內並無有力的規劃理據以支持略為放寬地積比率和建築物高度限制。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/331 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 181 號、第 207 號 B 分段及第 207 號餘段和毗連政府土地闢設臨時燒烤場及露營營地連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/331 號)

138. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年一月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

139. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/332 擬在劃為「康樂」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 1973 號(部分)、
第 1974 號(部分)、第 2028 號餘段(部分)、
第 2029 號、第 2030 號(部分)、
第 2031 號(部分)、第 2032 號餘段(部分)、
第 2033 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放五金廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/332 號)

簡介和提問部分

140. 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) 擬闢設臨時貨倉存放五金廢料，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。運輸署署長不支持這宗申請，因為深灣路是一條設有避車處的單線行車路，而擬議發展會導致中型／重型貨車使用深灣路，這將會帶來額外的交通流量。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與四周環境並非完全協調，而批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵附近地方出現其他不協調的用途，累積影響所及，會破壞「康樂」地帶的完整並導致整體的鄉郊景觀質素

下降。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及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。運輸署署長不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。申請地點先前從未獲批給任何規劃許可，而附近有三宗作貨倉用途的同類申請亦遭小組委員會拒絕。雖然小組委員會批准了一宗擬作臨時貨倉存放文件的同類申請(編號 A/YL-LFS/320)，但該宗申請獲得從寬考慮是因為申請用途只涉及存放文件的貨倉用途，加上政府部門沒有負面意見。至於目前這宗申請，擬議貨倉涉及存放五金廢料，而相關部門在交通方面提出負面意見。拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「康樂」地帶內其他發展的同類申請立下不良先例。倘該些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/333 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2847 號(部分)、第 2849 號、第 2850 號及第 2857 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/333 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士請委員留意，修訂政府部門意見的兩頁替代頁(文件第 7 頁及第 11 頁)已在席上提交，供委員參閱。她隨即簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)，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。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，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對為期三年的臨時用途。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但擬議用途可提供泊車位，以滿足區內的該等需求。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與四周的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到有關申請地點的環境投訴。規劃署建議加入相關的附帶條件，以紓緩可能造成的環境影響。雖然上一宗涉及相同用途的規劃許可(申請編號 A/YL-LFS/284，由同一申請人提交)因沒有遵守美化環境附帶條件而被撤銷，但申請人已提交美化環境及保護樹木建議以支持這宗申請。因此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人履行相關附帶條件的進度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

144. 一名委員注意到申請地點附近有多宗同類申請遭撤銷，遂詢問其撤銷的原因。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應表示，該些申請因沒有履行提交並落實排水、排水、美化環境、噪音緩解及重型車輛停泊的附帶條件而遭撤銷。

商議部分

145. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點；
- (d) 必須在申請地點的當眼處張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點；
- (e) 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；
- (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(即在二零一九年五月一日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

146. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1093 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 130 號、第 131 號、第 132 號(部分)、第 260 號(部分)、第 261 號、第 262 號、第 263 號、第 264 號及第 268 號和毗連政府土地闢設臨時膠樽回收中心連工場及附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1093 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請委員留意，修改部門意見和反對理由的三頁替代頁(文件英文本第 6、

10 和 11 頁)於會上呈閱，供委員參考。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時膠樽回收中心連工場及附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為有關發展會為深灣路帶來額外的中型貨車流量。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。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意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 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。申請的用途並不符合「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書並沒有提供有力的理據，以支持偏離「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長及漁護署署長不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有保留。環保署署長也不支持這宗申請，因為過去三年該署收到三宗涉及申請地點並證明屬實的空氣污染投訴。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- (a) 申請所涉的發展不符合「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向是保留及保護良好的農地／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良好潛力的休耕農地。至於「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體的鄉郊環境質素下降。」

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-TT/454 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗凹頭第 115 約地段第 1012 號 A 分段餘段、第 1037(A)及(B)號、第 1038 號、第 1039 號、第 1040 號、第 1041 號及第 1042 號作臨時「汽車零件批發中心及汽車銷售中心」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/454 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「汽車零件批發中心及汽車銷售中心」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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。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，但就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，申請地點的規劃情況並無重大改變；先前申請的所有附帶條件已獲履行；以及所要求的三年規劃許可有效期與先前規劃許可所批給的期限相同。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年三月十九日至二零二二年三月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆、洗車或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年六月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年九月十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十二月十九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

153. 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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/455 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4888 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「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-TT/455 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「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，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。雖然所申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，以滿足區內的該等需求。申請用途與四周的用途並非不相協調，而把所申請的用途延續三年，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變；所有附帶條件已獲履行；以及所要求的三年規劃許可有效期與先前規劃許可所批給的期限相同。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年三月十六日至二零二二年三月十五日止，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，不得有車輛在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年九月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年十二月十六日或之前)，落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

157. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/930 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的
元朗洪水橋第 127 約地段第 294 號 C 分段餘段
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-TYST/930A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時公眾停車場(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，一份來自蔚林業主立案法團，表示反對這宗申請，而另一份來自一名個別人士，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途並非完全符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但現時申請地點並無任何已知的長遠發展計劃。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非完全不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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，至二零二二年二月一日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，必須在申請地點的當眼處張貼告示，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》所界定的私家車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸、汽車美容、洗車或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸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(即在二零一九年十一月一日或之前)，落實進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸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(即在二零一九年八月一日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把經改裝的行人路、單車徑及其相關交通設施恢復原狀，而有關狀況必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求。」

161. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/938 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1493 號 A 分段(部分)、
第 1494 號 A 分段(部分)及第 1494 號餘段(部分)
闢設臨時貨倉以存放家居用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/938 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨倉以存放家居用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，以及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，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，就這宗申請提出關注。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，而與四周的用途亦並非不相協調。雖然申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「地區休憩用地」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西拓展處處長不反對這宗申請；批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並無收到有關申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成環境滋擾及處理其他相關政府部門關注的技術事宜。該部分的「未決定用途」地帶曾有作貨倉用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。申請地點先前有一宗由同一申請人提交作相同用途的申請獲得批准，有關的規劃許可因未有履行附帶條件而被撤銷。儘管這宗申請或可獲從寬考慮，但規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進

度。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年二月一日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年八月一日或之前)，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，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/940 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路第 121 約地段第 1140 號 D 分段餘段、第 1141 號 C 分段、第 1141 號 D 分段第 2 小分段、第 1141 號 D 分段餘段、第 1142 號 G 分段、第 1142 號 H 分段、第 1142 號 I 分段、第 1142 號 K 分段(部分)及第 1152 號 C 分段餘段和毗連政府土地經營臨時地毯零售商店及地毯批發生意(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/940 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的臨時地毯零售商店及地毯批發生意，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份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 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。申請地點橫跨「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙

類)1」地帶。儘管所申請的批發生意用途的主要部分在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許用途，但所申請的地毯商店用途的次要部分並不完全符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。雖然涵蓋部分申請地點的「政府、機構或社區」地帶是預留作闢設一間小學之用，但現時該學校發展項目並無任何時間表，而教育局局長對這宗申請並沒有意見。另外，申請地點內屬「住宅(乙類)1」地帶的部分，現時並無任何住宅發展的建議。申請地點位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第五區」的地方。不過，規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。所申請的用途與附近地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。申請地點先前曾有作同一申請用途的申請獲得批准，而同一「住宅(乙類)1」地帶內亦有同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 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，至二零二二年二月一日止，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《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

169. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/941 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 1265 號(部分)、
第 1266 號(部分)、第 1269 號(部分)、
第 1270 號(部分)、第 1271 號(部分)、
第 1272 號(部分)、第 1273 號(部分)、
第 1275 號餘段(部分)、第 1276 號(部分)、
第 1277 號 A 分段、第 1277 號餘段(部分)、
第 1279 號 B 分段第 1 小分段 F 分段、
第 1279 號 B 分段第 2 小分段(部分)及
第 1279 號 B 分段第 3 小分段和毗連政府土地
關設臨時貨倉以存放建築材料、食品及
電子產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/941 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉以存放建築材料、食品及電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，與四周的用途亦並非不相協調。雖然申請地點有大部分坐落在元朗南建議發展大綱圖上劃為「住宅發展密度第二區(資助出售房屋包括商業用途)」的地方及顯示為「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西拓展處處長不反對這宗申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門關注的技術事宜。申請地點先前曾獲批給作同類貨倉用途的規劃許可，而該部分「未決定用途」地帶內亦曾有同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，有效期為三年，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、清洗或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類別的電子廢料；
- (f) 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》所界定重量超逾 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；
- (g) 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所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；

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

173. 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 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/942 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2684 號 A 分段(部分)、第 2684 號 B 分段(部分)、第 2684 號 C 分段(部分)、第 2684 號 D 分段、第 2684 號 E 分段、第 2684 號 F 分段、第 2684 號 G 分段(部分)、第 2684 號 H 分段(部分)、第 2684 號 I 分段(部分)、第 2684 號 J 分段(部分)、第 2684 號 K 分段(部分)、第 2684 號 L 分段(部分)、第 2684 號 M 分段(部分)、第 2684 號 N 分段、第 2684 號 O 分段、第 2684 號餘段(部分)、第 2686 號(部分)及第 2687 號(部分)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-TYST/942 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，以及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，城市規劃委員會收到一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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，而與四周的用途亦並非不相協調。雖然申請地點坐落在元朗南建議發展大綱圖上位於劃為「鄰舍休憩用地」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西拓展處處長不反對這宗申請。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而相關政府部門所關注的技術事宜可透過實施規劃許可附帶條件而予以處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到有關申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的事項，建議加入相關的規劃許可附帶條件以解決可能造成的環境滋擾。申請地點先前曾有作同類臨時露天貯物用途的申請獲得批准，以及申請地點附近有同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。雖然申請地點過去曾涉及三宗獲批准的露天貯物用途申請，而該些申請已被撤銷，但申請地點現時空置，而上兩宗申請是由不同的申請人提交。有鑑於此，這宗申請可獲從寬考慮。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得在申請地點搭建臨時構築物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動、貯物、處理及裝卸舊電器、電子及電腦廢料；
- (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》所界定重量超逾 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，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；

- (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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

177. 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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/943 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1258 號(部分)及第 1267 號(部分)
關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/943 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。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公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請用途與該區四周的用途並非不相協調，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但申請地點涉及先前四宗涵蓋不同範圍擬作貨倉用途的規劃許可(編號 A/YL-TYST/450、580、719 及 797)，有關許可已被撤銷，其中較後的兩宗申請(編號 A/YL-TYST/719 及 797)由目前這宗申請的同一申請人提交。自申請地點的第一宗規劃許可(編號 A/YL-TYST/719)於二零一五年獲批准後，申請人屢次沒有在指定期限內履行有關落實排水及／或

消防裝置建議的附帶條件。自上一宗申請(編號 A/YL-TYST/797)於二零一八年十月十五日被撤銷後，申請地點的構築物並無改變，而在提出這宗申請前，申請地點亦未進行清理。這宗申請並無提交消防裝置建議，以證明可適當減低可能造成的火災風險。批准這宗屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

179. 主席回應一名委員的提問時表示，倘申請人不服小組委員會的決定，可根據《城市規劃條例》第 17 條提出申請以覆核小組委員會的決定。有關的覆核申請其後會由城市規劃委員會作出考慮。

180. 另一名委員詢問，規劃署不支持這宗申請的建議，原因主要是由於申請地點先前四宗被撤銷的規劃許可，還是由於上兩宗由目前申請的同一申請人提交並被撤銷的申請。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應表示，不支持這宗申請的原因主要是後者，因為申請地點的上兩宗涉及同類用途的申請是由同一申請人提交。該兩宗申請的規劃許可其後因沒有履行附帶條件而被撤銷。申請人並無表示誠意，證明倘這宗申請獲得批准，他將會履行有關的規劃許可附帶條件。

商議部分

181. 一名委員不支持這宗申請，並認為在考慮是否批准或拒絕一宗涉及先前獲批許可的申請時，即使有關申請並非由同一名申請人提交，亦應考慮申請地點是否曾多次被撤銷規劃許可。

182. 主席表示，雖然小組委員會已批准了該區多宗同類申請，但整體目標是抑制該類用途，避免在區內擴散。

183. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請地點先前獲城市規劃委員會批給的四宗規劃許可，因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，其中兩宗由目

前這宗申請的同一申請人提交。倘屢次沒有履行規劃許可附帶條件的申請仍獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，導致法定的規劃管制機制失效。」

[簡兆麟先生於此時離席。]

議程項目 50

第 16 條申請

A/HSK/102 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第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)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/HSK/102A號)

184. 秘書報告，申請人已撤回這宗申請。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/106 擬在劃為「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗洪水橋亦園村青亦路第130約地段第1768號餘段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過5.5公噸的輕型貨車)連附屬收費處(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/106A號)

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車)連附屬收費處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 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，其中一名屯門區議員支持這宗申請，另有一名個別人士反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點的擬議發展並不符合「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍有待敲定，向這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與四周的土地用途並非不相協調，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注事宜。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

187. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內用作遮隔而栽種的植物，包括樹和灌木；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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)、(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；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

188. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/121 擬在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)2」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 111 號(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 114 號(部分)、第 132 號(部分)、第 133 號(部分)及第 134 號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/121 號)

簡介和提問部分

189. 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) 擬臨時露天存放建築機械及建築材料，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(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為毗鄰申請地點東北面有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展並不符合「住宅(甲類)2」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分的洪水橋新發展區的落實計劃仍在制定中。就這宗申請批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議用途與四周主要是露天貯物、物流中心及工場的土地用途並非不相協調。所申請的用途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，但在過去三年並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件以紓緩可能造成的環境影響。小組委員會曾批准涉及申請地點作同類露天貯物用途的先前申請以及在同一「住宅(甲類)2」地帶及「休憩用地」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、熔煉或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (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為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在任何樹木的一米範圍內存放或堆疊物料；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

192. 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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/122 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、
「住宅(甲類)4」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗厦村第 125 約內多個地段及毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料、五金廢料及
舊電器／舊電子產品和零件，並作附屬包裝
工序用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/122 號)

簡介和提問部分

193. 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) 臨時露天存放建築機械及材料、五金廢料及舊電器／舊電子產品和零件，並作附屬包裝工序用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。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來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展並不符合「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。此外，擬議用途與四周主要是露天貯物及工場的土地用途並非不相協調。所申請的用途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，但過去三年並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件以紓緩可能造成的環境影響。小組委員會曾批准涉及相同申請用途的先前申請以及在同一「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(甲類)4」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶內的同類先前申請。批准這宗申

請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

195. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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，必須時刻妥為護理申請地點所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在任何樹木的一米範圍內存放或堆疊物料；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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)、(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。」

196. 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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/123 在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1141 號餘段(部分)、1143 號餘段(部分)、第 1144 號 E 分段(部分)、第 1144 號 F 分段、第 1144 號餘段(部分)、第 1145 號(部分)、第 1146 號(部分)、第 1149 號(部分)、第 1152 號、第 1153 號(部分)、第 1155 號(部分)、第 1156 號(部分)、第 1157 號(部分)、第 1158 號(部分)、第 1159 號(部分)、第 1160 號(部分)、第 1161 號(部分)、第 1162 號(部分)、第 1163 號(部分)、第 1164 號(部分)、第 1197 號(部分)、第 1198 號(部分)、第 1199 號 B 分段(部分)、第 1200 號及 1201 號(部分)臨時露天存放建築材料及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/123 號)

簡介和提問部分

197. 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) 臨時露天存放建築材料及闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到任何公眾意見書；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。申請地點橫跨「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。「露天貯物(未另有列明者)」用途在「其他指定用途」註明「物流設施」地帶屬經常准許用途，但在「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方有關用途須申請規劃許可。雖然擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。此外，擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。所申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要位於第 2 類地區，而部分則位於第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件以紓緩可能造成的環境影響。小組委員會曾批准在申請地點作露天貯物及港口後勤用途的先前申請以及在同一「其他指定用途」註明「物流設施」地帶及「休憩用地」地帶內的同類先前申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

199. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、車輛維修或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)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；
- (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星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；

- (1) 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。」

200. 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 55 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/124 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)3」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 2267 號(部分)、第 2268 號(部分)、第 2270 號 A 分段餘段(部分)及第 4314 號(部分)經營臨時商店及服務行業(五金雜貨零售店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/124 號)

簡介和提問部分

201. 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) 擬議臨時商店及服務行業(五金雜貨零售店)，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。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，城規會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請地點大部分位於「住宅(乙類)3」地帶內，該地帶主要是反映區內現有的住宅發展，而申請地點有小部分侵佔了「政府、機構或社區」地帶。批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向。附近地區主要是住宅用途，夾雜教堂、空地和一些工場／貯物用途，擬議用途及發展規模與此並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

202. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

203. 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，至二零二二年二月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十一月一日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)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；
- (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(即在二零一九年十一月一日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

204. 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 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/126 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)4」地帶的元朗厦村第 125 約地段 1922 號餘段(部分)、第 1923 號(部分)、第 1925 號(部分)、第 1926 號(部分)、第 1928 號(部分)、第 1929 號(部分)、第 1930 號(部分)、第 1931 號餘段(部分)、第 1932 號(部分)及 1933 號(部分)臨時露天存放車輛(私家車及輕型貨車)、貨櫃車及貨櫃車拖架(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/126 號)

簡介和提問部分

205. 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) 臨時露天存放車輛(私家車及輕型貨車)、貨櫃車及貨櫃車拖架，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一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見—根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(甲類)4」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但洪水

橋新發展區這部分範圍的落實計劃仍在制訂中，對這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊土地用途亦非不相協調。擬議發展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 類地區內。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。小組委員會過去曾對在申請地點作同類露天貯物用途的申請批給規劃許可，亦曾對在同一「住宅(甲類)4」地帶、「休憩用地」地帶及「政府、機構或社區」地帶的同類申請批出規劃許可，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

206. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

207. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得在申請地點進行切割、拆件、清潔、維修、噴漆及／或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻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(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關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(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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)、(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；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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

208. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/127 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 129 約地段第 2420 號餘段(部分)、第 2422 號餘段(部分)、第 2442 號(部分)及第 2443 號餘段(部分)和毗連的政府土地臨時露天存放私家車及闢設附屬檢查中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/127 號)

簡介和提問部分

209. 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) 臨時露天存放私家車及闢設附屬檢查中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不符合「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制定中。元朗地政專員表示，該署並無收到／正在處理申請地點或附近地方的小型屋

字申請。批准這宗臨時性質的申請，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。所申請的用途與四周主要是露天貯物場及物流中心的用途並非不相協調。所申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分位於第 1 類地區。至於位於第 4 類地區的部分，則涉及先前的規劃許可，而所有規劃許可附帶條件已獲得履行。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。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。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請以及在同一「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶內的一宗同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

210. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

211. 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，至二零二二年二月一日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、切割、清洗、熔煉、拆卸工程或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (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為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年五月一日或之前)，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；
- (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星期內(即在二零一九年三月十五日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年八月一日或之前)，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(即在二零一九年十一月一日或之前)，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)、(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。」

212. 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。

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

議程項目 58

其他事項

213. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。