

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一九年五月三十一日下午二時三十分舉行的

第 627 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

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

廖凌康先生

伍穎梅女士

梁家永先生

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)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

李國祥醫生

郭烈東先生

吳芷茵博士

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
吳佩珊女士

### 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五月十七日  
第 626 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年五月十七日第 626 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LYT/14 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LYT/17》，把位於粉嶺第 51 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「社區／康樂設施及粉嶺繞道暨商業／住宅發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LYT/14 號)

---

3. 小組委員會備悉這宗申請已改期處理。

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/41            申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田第 175 約地段第 59 號 A 分段及第 59 號餘段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/41A 號)

---

4.        小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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相關的技術評估，以及就政府部門的意見擬備回應。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已就這宗申請提交經修訂的視覺影響評估，以及新的環境檢討及土力規劃檢討報告。

5.        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，而小組委員會已給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。

## 議程項目 5

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TP/27 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/27B 號)

---

6. 秘書報告，申請地點位於大埔，以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一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與弘達公司有業務往來；以及

張孝威先生 — 在大埔墟擁有一個樓宇單位。  
(副主席)

7. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，以及張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括經修訂的交通影響評估。

9. 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

第三次延期，而小組委員會已給申請人合共五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

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島卓玉明女士、關慧玲女士和蕭爾年先生，以及城市規劃師／西貢及離島樂美寶女士此時獲邀到席上。]

[張國傑先生及梁家永先生此時到席。]

### 議程項目 6

[公開會議]

擬修訂《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HH/6》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第4/19號)

---

10. 譚燕萍女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述擬議的修訂項目，要點如下：

#### 背景

- (a) 建議對《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HH/6》作出的修訂，主要涉及把西貢白沙灣兩幅具房屋發展潛力的土地(修訂項目A及C)用作發展私人住宅。規劃署亦藉此機會修訂這份分區計劃大綱圖，以反映一個停車場和一個已落成住宅發展項目這兩項現有用途(分別為修訂項目B及D)，以及納入一個經批准的道路計劃，並且修訂《註釋》，以納入《法定圖則註釋總表》的各項最新修訂；

#### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (b) 修訂項目A—把一幅位於鄰近西貢公路與響鐘路交界處的用地(約0.47公頃)由「政府、機構或社

區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 25 米，供發展私人房屋。估計可提供合共約 100 個單位(假設平均單位面積為 70 平方米)。

- (c) 修訂項目 B — 把一幅位於響鐘路的狹長土地(約 0.03 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映其現況為響鐘路停車場的一部分；
- (d) 修訂項目 C — 把一幅位於南圍以南的用地(約 0.7 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)5」地帶，最高地積比率為 1.3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 50 米，供發展私人房屋。估計可提供合共約 130 個單位(假設平均單位面積為 70 平方米)；
- (e) 修訂項目 D — 把一幅用地(約 0.4 公頃)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率為 0.35 倍，最高建築物高度限為三層，以反映其目前用途；
- (f) 把「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」這項於二零一一年十月四日獲行政長官會同行政會議批准的道路計劃納入這份分區計劃大綱圖，以供公眾參閱；

#### 技術評估

- (g) 從交通、環境及基礎設施的角度而言，相關的政府部門對擬議修訂項目不表反對或沒有負面意見。規劃署亦已進行視覺評核，以評估該些用地的擬議住宅發展項目在視覺方面可能造成的影響；
- (h) 城規會秘書處已備存該兩幅擬建房屋用地的樹木調查報告，以供委員參閱；

政府、機構或社區設施和休憩用地

- (i) 區內的政府、機構或社區設施(除小學及醫院外)大致上足夠應付整體規劃人口(包括擬議房屋發展項目的新增人口)的需求。醫院病床是從更廣闊的地區層面評估供應量，這方面的需求可以由附近地區的醫院應付。教育局表示，該局會繼續檢討最新的人口推算、留意主要房屋發展項目的居民遷入時間，以及檢視西貢區的學位供求情況，並在有需要時推行建校計劃；
- (j) 區內有足夠的地區休憩用地。擬議住宅發展項目內會闢設足夠的私人休憩用地，以滿足居民的需求:以及

諮詢

- (k) 規劃署分別於二零一九年三月一日、四月八日及五月七日諮詢西貢鄉事委員會、南圍村及窩美村的村代表和村民，以及西貢區議會。他們關注的事項主要關於現有的交通及排水問題；修訂項目所涉發展可能對交通、排水及環境造成負面影響，以及周邊地區沒有足夠的基建配套設施；把修訂項目 A 的用地保留作政府、機構或社區用途；以及是否有土地可供興建小型屋宇。西貢區議會曾通過動議，全體區議員一致支持就分區計劃大綱圖的擬議修訂項目提出反對，並要求當局進一步諮詢相關村民。改劃該兩幅具房屋發展潛力土地的建議已顧及他們的關注，而小組委員會文件亦已詳載相關的考慮因素。待擬議修訂項目刊登憲報後，當局會進一步諮詢西貢區議會。

11. 一名委員詢問，政府是否已制訂道路改善計劃，把該段西貢公路由單線雙程改為雙線雙程分隔車道；以及若要把整條西貢公路改為雙線雙程分隔車道，是否有無法克服的技術困難。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士指，根據「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」(即西貢公路改善工程第一期(下稱「第一期工程」))的平

面圖，這段西貢公路的擴闊工程屬第一期工程。在有關道路改善工程按預期在二零二零年年底竣工後，預料白沙灣至鄭植之中學(往九龍方向)路段的交通狀況會有所改善。與此同時，匡湖居至西貢市沙下以南的一段西貢公路會納入西貢公路改善工程第二期(下稱「第二期工程」)。相關政府部門現正就第二期工程進行檢討。有關工程計劃範圍和路線將會有定案，預計有關道路計劃將於二零一九年根據《道路(工程、使用及補償)條例》(下稱「《道路條例》」)(第370章)刊登憲報。

12. 主席要求規劃署闡釋修訂項目 C 所改劃的用地(用地 C)的擬議用途地帶分界線是依何理據劃定。譚燕萍女士回應說，參看航攝照片可見，用地 C 毗連現有的住宅發展項目，而且建有一些臨時構築物及長有植物，故雖然位於「綠化地帶」內，但具有發展潛力。她進一步闡述，用地 C 以西現時有一條南北走向的河流，位於用地 C 與名為「御采·河堤」的現有住宅發展項目之間。為了保護該條天然河流，建議把該河流與用地西面邊界之間約 10 米的緩衝地方保留為「綠化地帶」。其南面和北面是植物茂生的斜坡，已劃為「自然保育區」地帶。用地 C 的東南面邊界主要是沿着一個位於私人土地的現有發展項目的平台而劃。

13. 一名委員詢問有關西貢公路分隔車道工程的事宜。運輸署總工程師／交通工程(新界東)葉冠強先生回應時表示，第一期工程將於二零二零年完成，而第二期工程的技術可行性研究已經展開。關於第二期工程的推行方案，路政處已於二零一八年年底諮詢西貢區議會，並已取得該區議會的支持。第二期工程的道路計劃將於今年根據《道路條例》刊登憲報。待相關法定程序完成後，第二期工程的詳細設計工作預計可於二零二一年展開。第二期工程的工程計劃範圍主要涉及把西貢公路沿匡湖居及西貢市的一些路段(不包括白沙灣段)擴闊，由單線雙程改為雙線雙程分隔車道。不過，由於地盤的限制，大網仔路的一段無法擴闊。規劃署現時沒有計劃在清水灣道以外的路段進行道路擴闊工程。

14. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》作出建議的修訂，以及同意載於附

錄 II 的分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/6A (展示時重新編號為 S/SK-HH/7) 及其載於附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採納載於附錄 IV 的《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/6A》(會重新編號為 S/SK-HH/7) 的經修訂《說明書》，以說明城規會就該分區計劃大綱草圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱草圖一併公布。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/8 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 2761 號(部分)闢設臨時私人發展計劃的公用設施裝置(電錶房)(為期五年)，並擬進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/8 號)

---

15. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十九日為回應公眾意見而提交的進一步資料已於會上呈閱，供委員參考。

### 簡介和提問部分

16. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時私人發展計劃的公用設施裝置(電錶房)，為期五年，並進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不支持這宗申請，因為批准這宗申請會鼓勵在取得規劃許可之前清除植物的同類個案，並會立下不良先例，鼓勵同類申請，導致綠化地帶的環境質素逐漸下降，造成不可逆轉的改變。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，城市規劃委員會共收到 17 份來自區內村代表、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會、各界關注骨灰龕問題大聯盟及個別人士的意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

[簡兆麟先生及廖凌康先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。雖然擬議臨時公用設施裝置及挖土工程並不完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬議電錶房屬公用設施裝置，服務毗鄰八間位於「鄉村式發展」地帶內的村屋。雖然總城市規劃師／城市設計及園境認為批准這宗申請會鼓勵在取得規劃許可之前清除植物的做法，但申請地點位於已鋪築地面的地方。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為並不涉及大規模清除現有的天然植物。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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相關。

[伍穎梅女士此時到席。]

17. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士回應一名委員的提問時表示，擬設電錶房所服務的有關村屋已改為靈灰安置所用途，而這些村屋現時已有電力供應。

18. 一些委員提出以下問題：

- (a) 位於申請地點的現有電錶房(見文件夾附的實地照片)是否屬於未有取得有效規劃許可的違例用途；
- (b) 八間村屋的非住宅用途為何；
- (c) 鑑於「鄉村式發展」地帶內尚有充足的土地可供使用，而擬議電錶房的規模較小，選擇在「綠化地帶」內的用地闢設擬議電錶房的理由為何；以及
- (d) 申請地點是否位於政府土地上，以及擬議電錶房是否屬於支援小型屋宇發展的必需公用設施裝置。

19. 譚燕萍女士作出以下回應：

- (a) 申請地點的現有電錶房建於二零一六年，即在二零一五年東涌谷發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登後建成，但申請地點在發展審批地區草圖公布前已鋪築地面。因此，根據《城市規劃條例》，現有電錶房不被視為「現有用途」；
- (b) 申請地點附近有七間樓高三層村屋及一間樓高兩層村屋，在東涌谷發展審批地區草圖首次公布前，已改為靈灰安置所用途，故可視作「現有用途」；
- (c) 申請地點位於私人土地上。根據申請人所提供的資料，擬議電錶房會取代現有電錶房，以重新為八間村屋配電。電錶房的選址是考慮到供電公司建議的緩衝距離要求(2 800 毫米)而決定的；以及
- (d) 機電工程署表示，擬議電錶房屬用戶及供電商同意闢設電錶房，並非發展小型屋宇所規定的裝置。地政總署亦表示，雖然各地段擁有人可在各間村屋的

指定範圍內興建一個電箱，但申請人須妥為解釋需要闢設電錶房的理由，而有關解釋須令城規會滿意。就此，申請人所提出的理據，是要改善支援這八間村屋的供電。

### 商議部分

20. 一名委員向與會者分享他對電錶房的技術要求及供電功能的認識。一名委員認為，鑑於「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地供闢設該電錶房之用，申請人未能充分解釋為何需要將電錶房設於「綠化地帶」內。委員亦備悉，在「鄉村式發展」地帶內，不超出指定大小的小型電力裝置屬經常准許的用途，用以支援小型屋宇／新界豁免管制屋宇的發展。

21. 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「綠化地帶」的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理由和理據，以支持偏離此規劃意向。」

### 新增議程項目 7A

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/154 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳第 316L 約地段第 2760 號及沿芝麻灣道(貝澳及鹹田)和位於礮石灣近嶼南道的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房、地下污水渠及地下排放管道)，以及為鋪設地下污水渠進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/154A 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」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究計劃。

23. 小組委員會同意，由於侯智恒博士涉及直接利益，故應就此議項暫時離席。至於張國傑先生，由於他沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

24. 西貢及離島規劃專員譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房、地下污水渠及地下排放管道)，以及為鋪設地下污水渠進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 13 份對這宗申請提出反對／關注的公眾意見，分別來自安業地產發展有限公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。相比小組委員會於二零一七

年七月十四日批准的一宗先前申請(編號 A/SLC/145)，現在這宗申請主要涉及的擬議污水泵房範圍會略作修改。申請地點位於「海岸保護區」地帶，但擬議的污水泵房和相關地下污水渠及地下排放管道，是把污水妥為收集並輸往規劃興建的礮石灣污水處理廠的必需基礎設施，可解決區內水污染的問題。擬議的污水泵房規模細小，與周邊的鄉郊特色互相協調。環境保護署署長認為有關發展對環境不會造成無法克服的問題，因此不反對這宗申請。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。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

26. 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二零二三年五月三十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「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。」

27. 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。

[侯智恒博士此時返回席上。]

### 議程項目 8

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/56 擬在劃為「綠化地帶」的西貢上洋第 225 約  
地段第 148 號 A 分段第 2 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/SK-CWBN/56 號)

---

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧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 11 段及附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請可予容忍。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，城市規劃委員會收到六份公眾意見。其中兩份由個別人士提交，表示支持這宗申請；其餘四份由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會導致「綠化地帶」內的小型屋宇發展變得雜亂無章和分散。該項發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。小組委員會先前不同意一宗涉及申請地點的第 12A 條改劃申請，該宗申請同樣建議把有關用地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，並提出改劃理據。關於「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」方面，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地仍可應付 36 宗尚未處理的小型屋宇申

請。小組委員會亦拒絕了一宗涉及在申請地點西南面興建小型屋宇的同類第 16 條申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理由和理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 上洋村的「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新界豁免管制屋宇／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。」

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/306 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 214 約及第 244 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水處理廠和地下污水渠)，並重置公眾停車場(貨櫃車除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/306 號)

---

31. 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」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與博威公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究計劃。

32. 小組委員會同意，由於侯智恒博士涉及直接利益，故應就此議項暫時離席。至於張國傑先生，由於他沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

[侯智恒博士此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水處理廠和地下污水渠)，並重置公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (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六份公眾意見書。當中一份來自窩美村的居民，

表示支持這宗申請；其餘五份分別來自創建香港、窩美村居民和一名個別人士，均表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 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。擬議的污水處理廠與周邊的土地用途並非不協調。擬設的公眾停車場大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議停車場可用作重置服務該區的現有停車場，並有助興建擬議的污水處理廠。相關政府部門認為申請人提出的視覺、環境和交通方面的擬議緩解措施可以接受。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門提出的關注或技術上的要求，並盡量減少對環境可能造成的滋擾。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

34. 主席察悉，申請地點鄰近一塊擬由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶的用地。該用地是小組委員會較早前在會上考慮的《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》修訂項目 A 所涉的地方。他詢問環境保護署(下稱「環保署」)對擬議污水處理廠的選址是否有任何意見。高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士說，在三個可以選擇的用地中，申請地點是最合適的，環保署並沒有提出負面意見。譚燕萍女士補充說，環保署表示，倘申請人落實其初步環境檢討報告所建議的緩解措施及符合有關氣味滋擾的環境監測及審核要求，擬議發展對申請地點附近日後的住宅發展不會造成不良影響。

#### 商議部分

35. 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二零二三年五月三十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並提供公眾停車場，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提供設有收費錶的臨時停車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議污水處理廠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；
- (d) 申請人自費為設於地點 1 範圍內受擬議污水處理廠影響的現有水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 就地點 1 附近的斜坡提交岩土規劃檢討報告並落實報告所建議的必要岩土修復工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

36. 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 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/30 擬在劃為「康樂」地帶的大嶼山梅窩鹿地塘第 4 約的政府土地闢設公共事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/30 號)

---

37. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與艾奕康公司有業務往來；

以及

侯智恒博士 — 正與渠務署進行合約研究計劃，目前亦與艾奕康公司有業務往來。

38. 小組委員會備悉，侯智恒博士暫時已離席。由於符展成先生沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公共事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展可能並非完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但「工務計劃項目 4353DC 號-梅窩鹿地塘及麻布村的鄉村污水收集系統」是必需的，因為可緩減區內水污染的問題和改善區內環境。申請人認為基於技術上的限制，申請地點是唯一適合用作闢設擬議污水泵房的地方。有關發展與周邊的土地用途並非不協調。相關政府部門認為視覺和景觀方面的擬議緩解措施可以接受。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而在法定公布期內也沒有收到公眾意見。

40. 一名委員詢問，申請地點會否關設或計劃關設任何康樂設施。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生說，申請地點現時空置，沒有涉及任何先前申請。

#### 商議部分

41. 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二零二三年五月三十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關規劃許可須附加下列條件：

「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。」

42. 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。

[主席多謝西貢及離島規劃專員譚燕萍女士、高級城市規劃師／西貢及離島卓玉明女士、關慧玲女士和蕭爾年先生，以及城市規劃師／西貢樂美寶女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[侯智恒博士此時返回席上。]

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 11

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/971 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心地下 H4 室  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/971 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。擬議用途的規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。另外，有關工業樓宇地面一層的其他單位及附近一帶，曾有各式各樣混合「商店及服務行業」用途的同類申請獲得批准。這宗申請擬經營的商店及服務行業(快餐店)大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的考慮準則，包括消防安全和交通方面的考慮。相關政府部門(包括屋宇署和運輸署)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自先前申請獲批准以來，規劃情況並無改變。建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。在法定公布期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 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，為期五年，至二零二四年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一九年十一月三十日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

46. 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 12

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/562 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔南華莆第 9 約地段第 981 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/562A 號)

---

47. 小組委員會備悉，一頁用以更正附錄 IV 第 1(g)段編輯上的錯誤的替代頁(附錄英文版第 1 頁)，已在會前分發給各委員。

#### 簡介和提問部分

48. 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 10 段及附錄 IV。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別由香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。關於「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」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在南華莆的「鄉村範圍」內，而且這項位於集水區的擬議發展可接駁至公共污水收集系統。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付 18 宗尚未處理的小型屋宇申請。城規會在審批小型屋宇發展申請時已採取較為審慎的態度，並較着重考慮由地政總署提供的尚未處理小型屋宇申請的數目。因此，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。現時這宗申請與相同「綠化地帶」內獲批准的同類申請的規劃情況並不相似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 南華莆的「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，把擬議的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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/566 在劃為「露天貯物」地帶的大埔南華莆大窩西支路第9約地段第950號A分段、第952號A分段、第953號A分段、第954號A分段、第955號、第956號、第957號、第958號A分段、第959號A分段、第961號A分段(部分)、第962號A分段(部分)、第964號A分段及第965號A分段(部分)准許存放電子產品的貨倉內經營臨時批發行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/566號)

---

51. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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支持這宗申請的進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

52. 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 14

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/567 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村中心圍沙梨園第7約地段第9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-KLH/567號)

---

53. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

#### 議程項目 15

##### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

55. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學(下稱「城市大學」)提交。黃志明建築工程師有限公司(下稱「黃志明公司」)和貝鐳華顧問有限公司(下稱「貝鐳華公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與黃志明公司有業務往來；  
以及

張國傑先生 — 其公司目前與城市大學有業務往來；以及過往與貝鐳華公司有業務往來。

56. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生和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。

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應地政總署、土木工程拓展署、運輸署、環境保護署和水務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已委聘專家顧問，並就有關的發展建議諮詢鄉村代表和村民。

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

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

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/665 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村  
第 19 約地段第 1148 號 A 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/665 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，助長清除植被的行為，累積影響所及，會導致景觀質素下降。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三份公眾意見。這些意見分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名個別人士。他們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，因為批准這宗申請會立下不良先例，助長清除植被的行為，累積影響所及，會對區內的景觀造成負面影響。關於「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」方面，雖然林村新村和新村老圍的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 42 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，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。現時這宗申請的規劃情況，與先前被拒絕的同類申請的規劃情況相似。拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。「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；以及

- (b) 林村新村和新村老圍的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/666 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村田寮下村  
第 19 約地段第 1525 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/666 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會和一名個別人

士。他們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。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。關於「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」方面，雖然上田寮下的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 11 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。現時這宗申請的規劃情況，與先前被拒絕的同類申請的規劃情況相似。拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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。「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。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；以及
- (b) 下田寮下、上田寮下和高田礪的「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，把擬議的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 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/667 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 882 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/667 號)

---

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備污水渠接駁建議，以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/667 在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路布心排村第 23 約地段第 740 號 A 分段餘段和毗連政府土地填土(厚度達 1.2 米)作農業用途、興建農地住用構築物連附屬車輛通道(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/667 號)

---

簡介和提問部分

67. 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) 填土(厚度達 1.2 米)作農業用途、興建農地住用構築物連附屬車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署大埔地政專員和規劃署總城市規劃師／城市規劃及園境分別從地政角度和景觀規劃角度反對這宗申請。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明填土工程符合道路安全的規定，而且擬議填土工程可能會影響日後的道路工程。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，為作住用構築物和農業用途而建議進行的填土工程可能會對「汀九具特殊科學價值地點」的紅樹林和相關野生生物造成影響。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，城市規劃委員會共收到七份意見。這些意見分別由布心排村代表、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士提交。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「海岸保護區」地帶的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市規劃及園境反對這宗申請，因為批准同類申請所造成的累積影響，會導致風景區的環境質素下降，亦影響「海岸保護區」地帶的完整。運輸署署長不支持這宗申請，因為擬議發展可能會影響日後的道路工程，而且申請人沒有提交所需文件證明擬議發展符合道路安全的規定。漁護署署長表示，為作住用構築物和農業用途而建議進行的填土工程可能會對「汀九具特殊科學價值地點」的紅樹林和

相關野生生物造成影響。漁護署署長亦關注到批准這宗申請會立下不良先例，助長「先破壞、後建設」的活動。雖然同一「海岸保護區」地帶內並無同類的填土申請，但在該劃為「道路」的用地和劃為「農業」地帶的地方曾有一宗填土作農業用途的同類申請被小組委員會拒絕。批准現在這宗申請會為該「海岸保護區」地帶的同類申請立下不良先例。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。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向。「海岸保護區」地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人未能證明在申請地點填土，並在該處興建農地住用構築物和車輛通道，不會對周邊地區的交通和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「海岸保護區」地帶內同類的申請立下不良先例，會對該區和周邊地區的現有自然景觀造成干擾。」

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/664                      擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/664 號)

---

70. 秘書報告，申請地點位於大埔。張孝威先生已就此議項申報利益，因他在大埔墟擁有一個單位。由於張孝威先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

71. 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(重建)；
- (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，對這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但城市規劃委員會規劃指引編號 10 訂明，倘若重建現有住宅樓宇，重建的樓宇密度通常不得超逾現行的密度。由於申請地點是一塊具有建屋權的新批地段，而這宗申請旨在進行屋宇重建，所涉的合計總樓面面積並不超過現有屋宇的面積，這宗申請或可因情況特殊而獲批准。擬議

發展與周邊環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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。

### 商議部分

72. 委員備悉，先前獲批准的計劃(編號 A/TP/516)涉及興建兩幢樓高三層的屋宇，而現時這宗申請則旨在把兩幢樓高三層的現有屋宇重建為一幢樓高兩層的屋宇。關於通行權的事宜，委員備悉有關事宜將會由建築事務監督在提交建築圖則階段作出考慮。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二三年五月三十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置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。」

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

## 議程項目 21

### 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/187B 號)

---

75. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因他目前與景藝公司有業務往來。

76. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交回應部門意見表、經修訂的技術評估(包括交通影響評估、排污影響評估、排水影響評估、環境評估)和經修訂的園境設計總圖，以回應政府部門的意見。

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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[符展成先生於此時離席]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/10 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
粉嶺獅頭嶺第 76 約地段第 292 號  
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/NE-HT/10A 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 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。北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中一份表示支持這宗申請，由一名北區區議員提交，另一份表示反對這宗申請，由一名個別人士提交，餘下一份表示對這宗申請沒有意見，由上水區鄉事委員會主席提交。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。申請用途與周邊地區並非不協調，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理技術方面的關注。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 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，至二零二二年五月三十一日止，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／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 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，說明只准許《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) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，闢設排水設施，而有關設施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(即在二零一九年十一月三十日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (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)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
- (k) 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)、(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。」

82. 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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/693 為批給在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 1571 號(部分)及第 1572 號(部分)作臨時「公眾停車場」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/693 號)

---

83. 秘書報告，申請人已撤回申請。

### 議程項目 24 及 25

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/141 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角萊洞第 46 約地段第 573 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-MUP/141 及 142 號)

---

A/NE-MUP/142 擬在劃為「綠化地帶」的沙頭角萊洞第 46 約地段第 574 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-MUP/141 及 142 號)

---

84. 小組委員會同意，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為批准這兩宗申請會立下在取得規劃許可前改動申請地點和清除植物的不良先例，此舉難免會令「綠化地帶」的景觀特色改變。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為這兩宗申請可予容忍。其他相關的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，城市規劃委員會就各宗申請分別收到七份公眾意見。當中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，另一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這兩宗申請沒有意見，其餘五份來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名個別人士，表示反對這兩宗申請。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留，因為倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」的景觀質素下降。這兩宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響現有的自然景觀。關於「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」方面，雖然萊洞「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 33 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」

地帶內，會較為恰當。雖然曾有同類申請獲小組委員會批准，但該些申請的情況與現時這兩宗申請的情況並不相同。至於公眾的負面意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

86. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。各宗申請的拒絕理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」和「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 萊洞的「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現有村落附近，會較為恰當；以及
- (d) 批准這兩宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境和景觀特色造成負面影響。」

**議程項目 26 至 28**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/611 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 C 分段及第 1086 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/NE-TKL/611 至 613 號)

---

A/NE-TKL/612 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 B 分段、第 1086 號 B 分段、第 1088 號 A 分段第 18 小分段(部分)及第 1088 號 A 分段餘段(部分)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-TKL/611 至 613 號)

---

A/NE-TKL/613 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 11 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 G 分段及第 1089 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/611 至 613 號)

---

88. 小組委員會同意，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「農業」地帶內，因此可一併考慮。

**簡介和提問部分**

89. 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) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請。運輸署署長對這三宗申請有保留，但認為這三宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就各宗申請分別收到四份公眾意見，其中兩份由上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員提交，均表示對這三宗申請沒有意見。另外兩份由創建香港和一名個別人士提交，表示反對這三宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊的鄉郊格局並非不相協調。關於「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」方面，塘坊的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以完全應付尚未處理的小型屋宇需求。不過，據悉各申請地點涉及先前一宗獲批准的規劃申請，而且批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段。這三宗申請或可獲從寬考慮。雖然漁護署署長不支持這三宗申請，但有關申請與周邊地區並非不相協調。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准同一「農業」地帶內的同類申請。批准現時這三宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

90. 一名委員問及這三個申請地點所涉的小型屋宇批建申請的進度。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，根據地政總署提供的資料，這三個申請地點的小型屋宇批建申請已於二零一七年原則上獲得批准，但小型屋宇批建

契約尚未簽立。由於申請人在先前的規劃申請許可失效前未能就展開建築工程取得建屋牌照，所以才提交現時這三宗申請。

91. 參照文件圖 A-3 所顯示的航攝照片，一名委員備悉這三個申請地點已鋪築路面，並詢問關於附近已取得規劃許可的小型屋宇申請，是否已簽立小型屋宇批建契約。馮天賢先生參照文件圖 A-2a 後指出，城規會已批准該「農業」地帶的 21 宗小型屋宇申請，當中只有申請編號 A/NE-TKL/401、435、556 和這三宗申請尚未簽立契約。在尚未簽立批建文件的申請當中，申請編號 A/NE-TKL/401 的申請人已去世；申請編號 A/NE-TKL/556 的規劃許可的有效期至二零二一年一月十三日；申請編號 A/NE-TKL/401 與這三宗申請類似，並暫定於七月提交城規會考慮。馮天賢先生進一步指出，申請編號 A/NE-TKL/368、372 和 507 所涉申請地點以北的小型屋宇已經落成。

#### 商議部分

92. 主席解釋，根據城市規劃委員會規劃指引編號 35C，小型屋宇發展會在簽立批准進行發展的土地文件當日視作展開。在取得建屋牌照前，不得展開小型屋宇發展的相關建築工程。

93. 一名委員表示不反對這三宗申請，但他指出位於塘坊南獲批准興建的小型屋宇設計井然有序，類似屋苑的布局。他建議小組委員會應更小心留意，慎防小型屋宇政策可能被濫用。

94. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二三年五月三十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

95. 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 29

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/20 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 268 號 A 分段和毗連政府土地闢設臨時廢金屬及不銹鋼回收中心連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/20 號)

---

96. 小組委員會備悉，旨在澄清文件正文第 9.1.3(a) 及第 11.2 段所載環境保護署意見的三頁替代頁(文件正文第 4、5 及第 9 頁)，已在會議前分發給各委員。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時廢金屬及不銹鋼回收中心連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。北區民政事務專員所轉述的當區人士意見載於文件第 9.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自上水區鄉事委員會主席的公眾意見，表

示對這宗申請沒有意見；另收到三份來自香園圍村村民及一名個別人士的公眾意見，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，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。申請書內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。運輸署署長不支持這宗申請。倘該些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。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。

98. 參照文件圖 A-3 所顯示的航攝照片，一名委員詢問申請的用途是否在沒有獲批有效規劃許可的情況下一直在申請地點作業。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回答說，申請地點目前空置，只有一個用作地盤辦公室的貨櫃和一個臨時構築物，後者在打鼓嶺北發展審批地區草圖的公告首次於憲報刊登前(即在二零一五年八月二十一日)已經存在。該名委員進一步提問。馮天賢先生回應時解釋，規劃署是基於交通工程和環境保護兩方面的考慮而不支持這宗申請。就此，申請人並無提交交通影響評估報告，以證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。

#### 商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。低密度康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

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

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

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

### 議程項目 30 及 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/273 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 約的政府土地興建屋宇(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/FSS/273 號)

---

A/FSS/274 擬在劃為「綠化地帶」的上水吳屋村第 91 約的政府土地興建屋宇(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/FSS/274 號)

---

100. 小組委員會同意，這兩宗擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，都是位於同一「綠化地帶」內，故可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)及運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就編號 A/FSS/273 的申請收到共八份公眾意見書，其中一份表示支持，另有一份表示沒有意見，均由個別人士提交。另外六份提出反對意見的公眾意見書，分別由創建香港及個別人士提交。關於編號 A/FSS/274 的申請，則收到共四份由個別人士提交的公眾意見書，其中一份表示支持，一份表示沒有意見，另有兩份提出反對。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，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但該項發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的新界豁免管制屋宇發展與現有鄉村十分接近。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，吳屋村的「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付尚未處理的小型屋宇需求，因此，這兩宗申請或可從寬考慮。雖然漁護署署長對這兩宗申請有保留，但有關發展與周邊地區並非不相協調。其他相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

102. 一名委員詢問當局會否因應法庭最近就小型屋宇政策的司法覆核個案所作裁決，只審議所涉地點位於私人土地及「鄉村範圍」內的申請，而不考慮所涉地點位於政府土地內的申請。主席請委員留意文件第 12.6 段，內容是澄清有關裁決不會影響城規會在《城市規劃條例》下的職能，以及不論土地業權誰屬，城規會亦會按相關規劃考慮因素，處理有關申請。

### 商議部分

103. 委員備悉，根據文件第 10 段詳載的內容，地政總署已暫停處理這兩宗小型屋宇批建申請，該兩宗申請的性質涉及以私人協約方式批出政府土地。即使城規會就有關申請批予規劃許可，地政總署亦暫時不會考慮申請人的小型屋宇批建申請。

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零二三年五月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人的建議設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/255 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗  
第 114 約地段第 657 號 B 分段餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(五金製品)，  
並闢設附屬辦公室及倉庫(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/255 號)

---

106. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十四日要求延期一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

107. 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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/469 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水  
坑頭村第 94 約地段第 369 號(部分)、  
第 370 號(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、  
第 371 號 B 分段(部分)、第 371 號餘段(部分)、  
第 372 號(部分)及第 390 號 D 分段(部分)  
闢設臨時私人停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/469 號)

---

簡介和提問部分

108. 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) 臨時私人停車場(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，當中一份表示反對這宗申請，另一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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關地段不涉及小型屋宇申請。有關發展與周邊的土地用途並非不協調，就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「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，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理相關部門在技術方面的關注。小組委員會曾批准一宗作同類用途的申請，有關地點有部分地方涉及現時這宗申請的地點。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，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，所有車輛不得停泊／存放在申請地點；
- (b) 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，說明除私家車外，所有車輛不得停泊／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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至區內路徑或倒車進出區內路徑；
- (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和植物，使之保持良好的健康狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，

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；

(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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

(k) 如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。」

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 34 及 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/470 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村第 100 約地段第 1428 號 A 分段第 1 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-KTS/470 及 471 號)

---

A/NE-KTS/471 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村第 100 約地段第 1428 號 A 分段第 2 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-KTS/470 及 471 號)

---

112. 小組委員會同意，這兩宗第 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，故可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞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) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請沒有強烈意見，而運輸署署長則對這兩宗申請有保留，但認為申請可予容忍。其他相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到共七份公眾意見書，其中兩份表示沒有意見，另有一份表示反對，均由個別人士就每宗申請分別提交的。另有一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這兩宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。雖然漁護署署長對這兩宗申請沒有強烈意見，但擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。其他相關的政府部門對申請不表反對或沒有負面意見。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蕉徑(蕉徑陳屋埔)的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶內可供應付尚未處理的小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。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，把鄉村式發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。該「農業」地帶內曾有七宗同類申請遭小組委員會拒絕，雖然亦曾有同類申請獲小組委員會批准，但獲批申請與現時這兩宗申請兩者情況不同。因此，拒絕這兩宗申請與小組委員會先

前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

114. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由一樣都是：

「蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作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 36

#### 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及建築材料，  
並闢設附屬停車場

(中型／重型貨車及貨櫃車拖架／拖頭)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第A/YL-KTN/632B號)

---

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，包括有關交通安排的回應及經修訂的交通行車線分析圖，以回應運輸署的意見。

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

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

---

118. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 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-KTN/658 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田北水尾村第 109 約地段第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地作臨時「康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施」用途的規劃許可續期三年(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL- KTN/658 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。有關的發展與周邊地區並非不相協調，申請地點亦無任何涉及已獲批或在處理中的小型屋宇申請，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶及

「農業」地帶的規劃意向。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。就申請地點面積／邊界、申請用途和布局而言，現時這宗申請與上一宗申請相類似；而且自批給上一次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議施加有關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門提出的技術關注。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年六月十一日至二零二二年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期五下午六時至晚上九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點填塘或鋪築地面。申請地點應保持現狀，使地面徑流流入現有的池塘；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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(即在二零一九年十二月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (k) 倘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
- (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。」

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

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/659 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1345 號(部分)及第 1346 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-KTN/659 號)

---

124. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

125. 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 40

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/820 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 350 號和毗連政府土地經營臨時食肆，並關設附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/820 號)

---

126. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

127. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/809 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段及第 73 號 B 分段餘段作臨時「騎術學校」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/809 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時騎術學校用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份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 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗續期三年的臨時規劃許可申請。雖然有關的發展並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已規劃的住宅發展項目。有關的發展與周邊地區的用途並非不相協調，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件；而且自批給上一次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議施加有關的規劃許可附帶條件，以回應相關部門提出的技術關注。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。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年六月二十五日至二零二二年六月二十四日止，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，不得於星期一在申請地點作業；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月二十五日或之前)，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(即在二零一九年十二月二十五日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月二十五日或之前)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；
- (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；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/810 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2902 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、第 2910 號(部分)及第 2911 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/810 號)

---

132. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十四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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

133. 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 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/279 擬在劃為「康樂」地帶的元朗米埔  
第 104 約地段第 2972 號(部分)經營臨時商店及  
服務行業(電子商品陳列室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/279 號)

---

134. 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，因為他在米埔錦綉花園擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

135. 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(電子商品陳列室)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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六份反對這宗申請的公眾意見，分別來自一名立法會議員、兩名攸美新村的村民、兩名附近居民和一名公眾人士。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，規劃署不反對以臨時性質批准這宗申請續期三年。雖然擬議用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點未有即時的發展計劃。申請用途與周邊地區並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。其他相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。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事宜。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。

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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入申請地點；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)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。」

138. 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 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/280 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 28 號餘段經營臨時商店及服務行業(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/280 號)

---

139. 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，因為他於米埔錦綉花園擁有一個物業。由於梁家永先生的物業並非直接望向申請地點，因此小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

140. 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(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一份來自個別人士公眾意見，對這宗申請表示關注。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 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時申請。雖然擬經營的零售商店不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，康樂及文化事務署署長表示沒有關於擬議休憩用地的發展時間表。擬議的零售商店用途與周邊地區的

土地用途並非不相協調，而且就這宗申請批給臨時規劃許可不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。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，以處理這些部門提出的技術關注。小組委員會已就同一「休憩用地」地帶內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，上述相關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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，除輕型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的邊界圍欄；
- (e) 在六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，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，在九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養裝設的排水設施；
- (h) 在六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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。」

143. 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 45

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/270 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍錦學路第 104 約地段第 3719 號 C 分段餘段及第 3681 號和毗連政府土地興建屋宇連闢設濕地修復區(作水產養殖研究及教學用途)和郊野學習／教育／遊客中心，以及進行挖土工程，並略為放寬「住宅(丁類)」地帶的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/YL-NSW/270 號)

---

144. 秘書報告，Meta4 Design Forum Ltd.(下稱「Meta4 公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與 Meta4 公司、雅博奧頓公司及英環公司有業務往來。

145. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生已離席。

146. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一九年五月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

147. 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 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/389 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗  
牛潭尾第 98 約地段第 3 號和毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/389 號)

---

### 簡介和提問部分

148. 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(便利店)，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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。擬議用途與「露天貯物」地帶的規劃意向沒有牴觸。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，以處理相關政府部門的技術關注。在同一「露天貯物」地帶內的同類申請已獲小組委員會批准。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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才可以在申請地點停泊；
- (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該處；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；

- (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(d)、(e)、(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。」

151. 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 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/543 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 250 號 B 分段餘段(部分)、第 252 號餘段(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號、第 274 號、第 276 號 B 分段第 1 小分段及第 279 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放一般貨品及闢設公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/543 號)

---

##### 簡介和提問部分

152. 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) 臨時露天存放一般貨品及闢設公眾停車場(只限私家車)連附屬地盤辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 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。申請地點四周主要是作停車場及露天貯物場，申請用途與該等土地用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所指的濕地緩衝區內，而漁農自然護理署對這宗申請沒有意見。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區內。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，以回應相關部門提出的技術關注。先前曾有在申請地點作同一用途的申請，以及在同一「未決定用途」地帶的同類申請獲小組委員會批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

154. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年七月十二日或之前)設置滅火筒，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六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)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)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；

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

155. 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-ST/544 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 378 號、第 379 號、第 380 號、第 382 號(部分)、第 383 號(部分)、第 385 號、第 389 號餘段(部分)及第 390 號作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/544 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)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兩份公眾意見，分別來自創建香港和一名公眾人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但可滿足區內部分泊車需求。申請用途與周邊地區並非不相協調，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為申請人已履行先前規劃許可的所有附帶條件；而且自批給上次的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E，而城規會可按個別情況考慮把新田區合適的用地批給作跨境泊車設施之用。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議批給有關的規劃許可附帶條件，以回應他們提出的技術關注。小組委員會曾就同一「綠化地帶」內先前作相同用途的申請和同類申請批出許可。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

158. 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，由二零一九年七月六日至二零二二年七月五日止，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《道路交通條例》所界定的其他車輛進入申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車可進入申請地點；
- (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，必須時刻妥為保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十月六日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年一月六日或之前)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；
- (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(即在二零二零年四月六日或之前)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；

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

159. 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、上水及元朗東陳冠昌先生、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。他們此時離席。]

[侯智恒博士此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、李佳足女士及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 49

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/101 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)關設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/101A 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時燒烤場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。申請用途與周邊地方的環境並非不相協調。就這宗申請批予臨時規劃許可不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但建議施加規劃許可附帶條件，以回應它們關注的技術問題。先前在同一「鄉村式發展」地帶有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。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (g) 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，現時批給的許可便會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明限期之內仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，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。」

163. 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 50

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/102 擬在劃為「綠化地帶」的屯門大欖涌的政府土地進行挖土工程(作天然山坡災害研究的土地勘測工作)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/102 號)

---

164. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列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；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

165. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，余偉業先生因事未能出席會議，而符展成先生和侯智恒博士均已離席。由於廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

166. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

167. 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 51 至 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/370 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/370 號)

---

A/TM-LTY Y/371 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/371 號)

---

A/TM-LTY Y/372 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/372 號)

---

168. 小組委員會同意，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且三個申請地點十分接近，均位於同一「住宅(戊類)」地帶內，因此可一併考慮。

169. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五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。

170. 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 54

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/373 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM- LTY Y /373 號)

---

171. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 目前與艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 一 目前與渠務署合作進行合約研究項目，目前亦與艾奕康公司有業務往來。

172. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生和侯智恒博士均已離席。

173. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間解決政府部門提出的事宜。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

## 議程項目 55

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/580 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山屏柏里第 121 約地段第 113 號 B 分段餘段(部分)、第 114 號(部分)及第 115 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(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-PH/580A 號)

---

### 簡介和提問部分

175. 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。民政事務總署元朗民政事務專員轉達了區內居民的反對意見，反對理由載於文件第 9.1.9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自塘坊

村村民及兩名個別人士。塘坊村村民的意見與元朗民政事務專員所轉達的相同。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性質申請。雖然申請的用途不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但該處並無已知的發展建議須予落實。申請的用途與周邊地區並非不相協調，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應技術方面的關注問題。先前有作不同用途的申請遭拒絕，亦有涉及同一「住宅(乙類)1」地帶的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請，大致符合小組委員會先前所作的決定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

177. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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(包括貨櫃車拖架／拖頭)進入／停泊在申請地點；
- (b) 任何時間都必須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車(重量不超過 5.5 公噸)進入／停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (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汽車修理、汽車美容、洗車或工場活動；
- (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內的現有植被；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交道路連接或車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二零年二月二十九日或之前)闢設連接道路或車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(g)、(h)、(j)、(k)、(l)或(m)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。」

178. 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 56

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/588 在劃為「鄉村式發展」地帶及「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 377 號(部分)、第 383 號(部分)及第 384 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時動物寄養所和犬隻康樂中心，並經營商店及服務行業(寵物用品零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/588 號)

---

### 簡介和提問部分

179. 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) 關設臨時動物寄養所和犬隻康樂中心，並經營商店及服務行業(寵物用品零售商店)；
- (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，有一份公眾意見書表達關注，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局並沒有收到關於申請地點的小型屋宇申請。申請用途與周邊地區並非不相協調，而以臨時性質批准這宗申請，亦不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術關注。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

181. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，所有動物於下午六時至上午十時會關在密封的動物寄養所內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用公共廣播系統及吹哨子；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

182. 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 57

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/147 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 124 約地段第 108 號 B 分段(部分)臨時露天存放貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/147 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木

工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對有關的申請用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成環境滋擾的關注，以及回應政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾就申請地點的先前申請，以及同一「休憩用地」地帶作露天貯物用途的同類申請批給規劃許可。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

185. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午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，不得在申請地點進行清潔、修理、噴漆及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊界起計五米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有圍欄；
- (h) 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；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年七月十二日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；

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

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

### 議程項目 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/148 為批給在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、第 6 號(部分)及第 7 號 A 分段(部分)及第 125 約地段第 1498 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「新車檢驗中心和車輛維修工場、露天存放待售車輛(包括旅遊巴士、拖頭及貨車)，以及闢設附屬倉庫(貯存零配件)連地盤辦公室」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/148 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「新車檢驗中心和車輛維修工場、露天存放待售車輛(包括旅遊巴士、拖頭及貨車)」，以

及闢設附屬倉庫(貯存零配件)連地盤辦公室」用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響用途，預計這宗申請會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對有關的申請用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周地區並非不協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區；而且除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。過去三年並無收到關於申請地點並查明屬實的環境投訴。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成滋擾的關注，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾就申請地點的先前申請，以及同一「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶作露天貯物用途的同類申請批給規劃許可，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

189. 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，由二零一九年六月二十五日續期至二零二二年六月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的消防裝置；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年九月二十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(h)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

190. 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 59

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/150 在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 37 號(部分)、第 41 號(部分)、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 44 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號(部分)、第 47 號(部分)、第 49 號(部分)、第 50 號(部分)及第 51 號(部分)臨時露天存放金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/150 號)

---

191. 小組委員會備悉，兩頁用以更正正文第 12.1 段的編輯錯誤的替代頁(正文英文版第 12 至 13 頁)已在會前發送給委員。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，預計這宗申請會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對有關的申請用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周地區並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點大部分地方位於第 1 類地區；而且除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。過去三年並無收到關於申請地點並查明屬實的環境投訴。為處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成滋擾的關注，以及回應其他相關政府部門所提出的技術要求，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾就申請地點的先前申請，以及同一「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶作露天貯物用途的同類申請批給規劃許可，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

194. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 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、清洗、熔煉、拆件或工場活動；
- (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，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，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(即在二零一九年七月十二日或之前)，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(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (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，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。」

195. 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 60

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/151 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 43 號(部分)、第 192 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 192 號 A 分段餘段(部分)、第 192 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 192 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/151 號)

---

196. 小組委員會備悉，兩頁用以更正正文第 12.1 段的編輯錯誤的替代頁(正文英文版第 12 至 13 頁)已在會前發送給委員。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬製品，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，預計這宗申請會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但這部分的新發展區的落實計劃仍在擬備中。土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對有關的申請用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與四周地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到關於申請地點並查明屬實的環境投訴。為處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成滋擾的關注，以及回應其他相關政府部門所提出的技術要求，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾就申請地點的先前申請和同一「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶作露天貯物用途的同類申請批給規劃許可，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內沒有收到公眾意見。

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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、清洗、熔煉、拆件或工場活動；
- (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，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，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(即在二零一九年七月十二日或之前)，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(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；

- (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，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。」

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 61

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/72 擬在劃為「商業」地帶的天水圍市地段第4號作「分層住宅」及已准許的商業用途，並略為放寬總樓面面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TSW/72號)

---

201. 秘書報告，這宗申請由 Harbour Plaza Resort City Ltd.(下稱「HPRC 公司」)提交。該公司為長江和記實業有限公司(下稱「長江公司」)的附屬公司。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生                      一    目前與長江公司和康冠偉公司有業務往來；
- 張國傑先生                      一    其公司目前與長江公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與長江公司有業務往來。

202. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而符展成先生已離席。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。由於廖凌康先生只涉及間接利益，小組委員會亦同意他可留在席上。

203. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年五月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

204. 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 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/340 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第128約地段第20號餘段(部分)，以及第129約地段第2393號餘段(部分)及第2394號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ YL - LFS / 340號)

---

### 簡介和提問部分

205. 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) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 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。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但向這宗申請批給臨時規劃許可並不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。擬議發展與周圍的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門提出的技術關注。先前曾有同類用途獲得批准，因此，批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。在法定公布期內，城規會並無收到公眾意見。

206. 委員沒有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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至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現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十一日或之前)，提交進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，落實進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點所有現有樹木，使其狀況時刻保持良好；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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

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

208. 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 63

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/341 擬在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第129約地段第2750號、第2751號、第2762號餘段、第2764號餘段(部分)、第2765號餘段(部分)、第2766號餘段(部分)、第2768號(部分)及第2771號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-LFS/341號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(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 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，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這兩份意見來自沙江圍的村代表

和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管擬議發展並非完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點不會有植物被清除，而且從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無強烈意見。擬設的公眾停車場符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的要求，因為擬議發展與四周的土地用途相互協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但建議在規劃許可中加入相關的附帶條件，以處理政府部門所關注的技術問題。先前曾有在申請地點作同類用途的申請，以及在同一「綠化地帶」闢設公眾停車場的同類申請，獲得小組委員會批准。雖然曾有同類申請遭小組委員會拒絕，但該等申請的情況與目前這宗申請有所不同。批准這宗申請與小組委員會先前的決定是一致的。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

210. 委員沒有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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車進入申請地點；

- (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；
- (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(即在二零一九年十一月三十一日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點內所有現有樹木，使其狀況時刻保持良好；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許

可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

212. 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 64

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/464 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗大棠田寮村第 120 約地段第 3078 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/ YL-TT/464 號)

---

##### 簡介和提問部分

213. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 18 份公眾意見書。當中，16 份由十八鄉鄉事委員會主席、三名區內的村代表和 12 名個別人士提交，表示支持這宗申請，其餘兩份則由創建香港和一名個別人士提交，提出反對意見／表達關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於「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」方面，申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於田寮村的「鄉村範圍」外。田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。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，會較為恰當。曾有三宗涉及有關的「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的同類申請被小組委員會拒絕。雖然曾有同類申請獲小組委員會批准，但該等申請的情況與目前這宗申請有所不同。拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定大致上保持一致。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

214. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

215. 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) 田寮村和深涌村的「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 65

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/465 在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 2030 號及毗連政府土地關設臨時動物寄養所(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/465 號)

---

216. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

217. 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。

[伍穎梅女士此時離席。]

## 議程項目 66

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/466 擬在劃為「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1207 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/466 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)，並闢設附屬辦公室，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。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個別人士提交的公眾意見，就有關發展對大樹下西路造成的交通影響表示關注；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申請。雖然申請用途不完全符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及「露天貯物」地帶的規劃意向，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請地點與周邊的土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應各部門對技術事宜方面的關注。同一「其他指定用

途」註明「鄉郊用途」地帶內曾有同類申請獲小組委員會批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

219. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

220. 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，至二零二二年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得在申請地點進行車輛修理、清洗或其他工場活動；
- (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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年十一月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年二月二十九日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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(e)、(f)、(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。」

221. 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 67

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/467 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大棠第 116 約地段第 4219 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)，並作附屬存放銷售貨品用途(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/467 號)

---

222. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

223. 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 68

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/962 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)及第 2388 號(部分)作臨時露天存放及貨倉，以存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/962 號)

---

簡介和提問部分

224. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生請委員留意，兩頁用以更正文件的編輯錯誤的替代頁(正文英文版第 7 頁及附錄 VI 第 1 頁)已呈交席上供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時露天存放場及貨倉，以存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，預計這宗申請會造成環境滋擾。土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，除非批給擬議發展的規劃許可限期只到二零二一年九月，否則他反對該擬議臨時用途。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，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶普遍旨在作露天貯物用途的規劃意向並無衝突。該處劃作「未決定用途」地帶，主要是因為關注到道路容量的問題。就此，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。在二零一七年八月八日公布的《元朗南建議發展大綱圖》上，申請地點劃為「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。規劃署總工程師／跨界基建發展不反對這宗申請，但土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，除非批給擬議發展的規劃許可限期只到二零二一年九月，否則他反對該擬議臨時用途。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，適合作露天貯物及港口後勤用途。除環保署署長及土木工程

拓展署新界西拓展處處長外，經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為處理環保署署長的關注，以及回應其他相關政府部門所提出的技術要求，已建議加入相關的規劃許可附帶條件。小組委員會曾批准在申請地點作同類用途的先前申請。以及同一「未決定用途」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。在法定公布期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見。

225. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

226. 雖然小組委員會同意在申請地點進行屬臨時性質的申請用途是可予容忍的，但土木工程拓展署指出元朗南發展將於二零二一年第三季展開，一些委員對於批給有效期跨越發展開展日期的規劃許可有所保留。小組委員會知悉，清理土地程序一般不會受臨時規劃許可所影響，但同意把規劃許可有效期縮短至兩年，以確保申請用途不會妨礙元朗南發展的落實時間表。

227. 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，有效期為兩年，而並非所申請的三年，至二零二一年五月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午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) 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修理、拆卸、噴漆、清潔或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年八月三十一日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年七月十二日或之前)，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(即在二零一九年十一月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月二十九日或之前)，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；
- (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)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

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k) 或 (l) 項，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。

228. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下附加的指引性質的條款及文件附錄 VI 所載的指引性質的條款。

「申請人須留意，鑑於土木工程拓展署就元朗南發展所提出的意見，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已批出有效期較短的規劃許可，為期兩年(而並非所申請的三年)。」

[陳永堅先生此時離席。]

## 議程項目 69

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/963 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)作臨時「露天存放建築機械」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/963 號)

---

### 簡介和提問部分

229. 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) 為批給作臨時「露天存放建築機械」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，因為申請地點附近一帶有易受影響用

途，預計這宗申請會造成環境滋擾。土木工程拓展署新界西拓展處處長反對擬議臨時用途，除非批給擬議發展的期限只到二零二一年九月。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶普遍旨在作露天貯物用途的規劃意向並無衝突。該處劃作「未決定用途」地帶，主要是關注到道路容量的問題。為此，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。在二零一七年八月八日公布的《元朗南建議發展大綱圖》上，申請地點位於劃為「地區休憩用地」、「其他指定用途」註明「垃圾收集站及污水抽水站」地帶，以及顯示為「道路」的地方的範圍內。規劃署總工程師／跨界基建發展不反對這宗申請，但土木工程拓展署新界西拓展處處長表示，除非批給擬議發展的規劃許可期限只到二零二一年九月，否則他反對該擬議臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。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，適合作露天貯物及港口後勤用途。為有關規劃許可續期，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變；上一次規劃許可的附加條件已予以履行；除了環保署署長及土木工程拓展署新界西拓展處處長之外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理環保署署長所關注的事宜及其他相關政府部門的技術要求。城規會在法定公布期內沒有收到公眾意見。

230. 一名委員詢問所涉申請與小組委員會在同一會議上考慮的申請編號 A/YL-TYST/962 有何相似之處。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應說，根據圖 A-1a 兩個申請

地點的位置，兩者均位於同一「未決定用途」地帶內，亦十分接近。此外，土木工程拓展署對兩宗申請的意見相同。

### 商議部分

231. 小組委員會認為這宗申請與申請編號 A/YL-TYST/962 的情況相似。雖然小組委員會同意在申請地點進行屬臨時性質的申請用途是可予容忍的，但土木工程拓展署指出，元朗南發展將於二零二一年第三季展開，一些委員便對於批給有效期跨越發展開展日期的規劃許可有所保留。小組委員會知悉，清理土地程序一般不會受到臨時規劃許可所影響，但同意把規劃許可有效期縮短至兩年，以確保申請用途不會妨礙元朗南發展的落實時間表。

232. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，而非所申請的三年，由二零一九年六月十一日至二零二一年六月十日止，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；
- (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清洗、修理、拆件或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24

公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月十日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年七月二十三日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年三月十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求
- (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)、(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(j)、(k)、(l)或(m)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。」

233. 小組委員會亦同意告知申請人，留意以下額外的指引性質的條款及文件附錄 VII 所載的指引性質的條款。

「申請人須留意，鑑於土木工程拓展署就元朗南發展所提出的意見，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批給有效期較短的規劃許可，為期兩年(而非所申請的三年)。」

## 議程項目 70

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/964 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 117 約地段第 771 號(部分)、第 772 號(部分)、第 773 號(部分)、第 775 號(部分)及第 776 號(部分)，以及第 119 約地段第 1131 號(部分)及第 1132 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放建築材料及循環再造物料，並闢設附屬工場及辦公室」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/964 號)

---

### 簡介和提問部分

234. 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) 擬批給作臨時「露天存放建築材料及循環再造物料，並闢設附屬工場及辦公室」用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響用途，預計有關用途會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。申請的用途與「未決定用途」地帶普遍旨在作露天貯物用途的規劃意向並無衝突。該處劃作「未決定用途」地帶，主要是因為關注到道路容量的問題。就此，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。在二零一七年八月八日公布的《元朗南建議發展大綱圖》上，申請地點位於「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內。規劃署總工程師／跨界基建發展不反對這宗申請，而土木工程拓展署新界西拓展處處長亦不反對為期三年的擬議臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。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，適合作露天貯物及港口後勤用途。為有關規劃許可續期，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變；上一次規劃許可的附帶條件已予以履行；以及除了環保署署長之外，曾諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成滋擾的關注，以及其他相關政府部門的技術要求。城規會在法定公布期內沒有收到公眾意見。

235. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

236. 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，由二零一九年六月十一日起至二零二二年六月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得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
- (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清洗、拆件和修理活動，以及工場活動(第7、8、9及10號構築物除外)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過24公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點
- (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，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；

- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年九月十日或之前)，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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一九年七月二十三日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年十二月十日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，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(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。」

237. 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／屯門及元朗西何婉貞女士、黃蓉女士、李佳足女士及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁榮光先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 71

### 其他事項

238. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。