

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年十月四日下午二時三十分舉行的
第 635 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威

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

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
鄒炳基先生

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
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區
龍小玉女士

秘書

因事缺席

張國傑先生

梁家永先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
靳嘉燕女士

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九月二十日
第 634 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」)二零一九年九月二十日第 634 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。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTN/2 申請修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》，把位於元朗錦田北七星崗村西南面第 110 約地段第 153 號 B 分段、第 153 號餘段、第 236 號 A 分段第 1 小分段、第 236 號 A 分段第 2 小分段、第 236 號 A 分段第 3 小分段及第 236 號 A 分段餘段和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 Y/YL-KTN/2 號)

3. 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，因他目前與景藝公司有業務往來。

4. 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。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

屯門及元朗西區

議程項目4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/4 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗石湖圍第 105 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 Y/YL-NTM/4 號)

7. 秘書報告，這宗申請由 **Bonus Plus Company Limited** 提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和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三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和弘達公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往曾與新鴻基公司和盧緯綸公司有業務往來；
- 伍穎梅女士 — 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)的董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一；以及
- 余偉業先生 — 其公司目前與盧緯綸公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。張國傑先生和余偉業先生因事未能出席會議，而伍穎梅女士則尚未到席。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於侯智恒博士和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代理人於二零一九年九月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

10. 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。小組委員會回

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

屯門及元朗西區

議程項目5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/23

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/35》，把位於屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 A 分段、第 1744 號 B 分段、第 1744 號 C 分段、第 1744 號 F 分段、第 1744 號 G 段、第 1744 號 H 分段及第 1744 號 I 分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/23 號)

11. 秘書報告，申請地點位於屯門，以及吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在屯門共同擁有一個單位。

12. 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，由於吳芷茵博士與其配偶共同擁有的物業並非直接望向申請地點，她可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署、建築署、地政總署和公眾的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內

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

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及關慧玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/31 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大嶼山梅窩大地塘村梅窩第 1 約地段第 1040 號 B 分段及第 1040 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/I-MWF/31 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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五份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力。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」，儘管大地塘村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付所有未來的小型屋宇需求，但仍可應付 23 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。批准這宗申請會立下不良先例，導致該「農業」地帶內出現更多涉及常耕農地的同類申請。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。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合梅窩邊緣地區「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。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) 大地塘村的「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留作興建小型屋宇之用。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

- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，導致該「農業」地帶內出現更多涉及常耕農地的同類申請。倘該些申請獲批准，累積影響所及，會導致該區適合用作農業用途的土地流失。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/55 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣
檳榔灣第 238 約地段第 123 號(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/SK-CWBN/55B 號)

簡介和提問部分

18. 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。小組委員會同意雷賢達先生的物業並非直接望向申請地點，他可留在席上。

19. 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) 擬闢設的私人停車場；
- (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／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」的整體景觀質素下降，亦會影響「綠化地帶」的完整。鑑於申請地點

涉嫌有違例地盤平整工程，土木工程拓展署土力工程處處長對批准這宗申請有保留。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九份公眾意見。當中一份由一名個別人士提交，對這宗申請表示關注。其餘八份分別由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及四名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

[郭烈東先生和杜景浩先生於此時到席。]

- (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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人沒有在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持暫時偏離該規劃意向。雖然漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人未事先取得規劃許可便在「綠化地帶」進行同類違例發展。鑑於申請地點涉嫌有違例地盤平整工程，土木工程拓展署土力工程處處長亦對這宗申請有保留。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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，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。擬議發展會導致「綠化地帶」內有零星的發展，影響「綠化地帶」的完整。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況或有力的規劃理由以支持擬議發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘該等同類建議均獲批准，累積影響所及，會導致「綠化地帶」的整體景觀質素下降，亦會影響「綠化地帶」的完整。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士和胡耀聰先生，以及城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/674 擬在劃為「農業」地帶的大埔坪朗
第 8 約地段第 1363 號 B 分段餘段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/674 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員及水務署總工程師／建設不支持／反對這宗申請，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」以外。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分別由香港觀鳥會及三名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 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，漁護署署長亦因申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請。地政總署大埔地政專員及水務署總工程師／建設均不支持／反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」以外，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」)。地政總署大埔地政專員還表示，根據小型屋宇政策，這宗申請不會獲得考慮。就「臨時準則」而言，雖然新塘、泉水井、坪朗和大菴各村內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付尚未處理的 55 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。目前這宗申請的規劃情況與先前該些被拒絕的同類申請相似。拒絕這宗申請大致上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和規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時到席。]

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (c) 新塘、泉水井、坪朗和大菴的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。「鄉村式發展」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9

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/669 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 460 號 A 分段、第 462 號、第 463 號、第 464 號(部分)、第 465 號、第 466 號(部分)、第 467 號(部分)及第 481 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(戶外電動小型賽車場地)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/669A 號)

簡介和提問部分

25. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(戶外電動小型賽車場地)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示無法支持這宗申請，因為申請人未有提交任何噪音影響評估報告，以證明有關發展會符合《香港規劃標準與準則》所訂的相關噪音標準。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。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 8.1.11 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由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然申請地點有部分地方已獲批准作臨時燒烤場用途(申請編號 A/NE-TK/624)，但漁護署署長並不支持這宗申請，因為申請地點具復

耕潛力。申請人沒有在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持暫時偏離「農業」地帶的規劃意向。環保署署長表示現階段無法支持這宗申請，因為申請人未有提交相關的噪音影響評估報告，以證明有關發展會符合《香港規劃標準與準則》所訂的相關噪音標準。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。目前這宗申請的性質與先前獲批准的臨時燒烤場用途並不相同。批准目前這宗申請會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，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。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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造成噪音的負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

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-PK/136 在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水丙崗第 91 約地段第 2338 號餘段
闢設臨時私人停車場
(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/136 號)

簡介和提問部分

28. 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) 闢設臨時私人停車場(只限私家車及輕型貨車)；
- (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。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份由個別人士提交的公眾意見。當中一份表示沒有意見，四份表示反對這宗申請。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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議發展不是完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展可服務區內的村民／居民，應付他們的泊車需要。地政總署北區地政專員亦表示沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。所申請的臨時用途與四周的鄉郊發展並非不相協調。由於申請地點先前曾獲批給規劃許可作相同用途，

而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，故目前這宗申請可予從寬考慮。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但建議施加相關的規劃許可附帶條件，以處理他們關注的技術事宜。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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，至二零二二年十月四日止，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(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許重量不超過 3.3 噸的私家車和輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許重量不超過 3.3 噸的私家車和輕型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車拆件、檢驗、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，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三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，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(即在二零二零年四月四日或之前)，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) 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。」

31. 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11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/137 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水丙崗第 91 約多個地段闢設臨時貨倉
存放太陽能板零件及相關文件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/137 號)

簡介和提問部分

32. 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) 擬闢設臨時貨倉存放太陽能板零件及相關文件；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通方面的充分資料(例如行車線分析)。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 9.1.10 段。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份由個別人士提交的公眾意見書。當中一份表示沒有意見，其餘三份表示反對這宗申請。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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人並無在申請書內提交交通方面的充分資料以供該署進行評估。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請人提交的申請書內並無資料證明沒有地點合適的土地可供進行擬議發展。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。申請書內並無提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請書內沒有充分資料證明擬議發展對周邊地區的交通不會造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為在該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立不下良先例，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。」

議程項目12

第16條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/37 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑缸瓦甫第87約地段第387號(部分)闢設臨時動物寄養所(為期五年)，以及進行相關填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-HLH/37號)

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十三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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/625 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦
第 84 約地段第 175 號及第 176 號
臨時露天存放建築機械及貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/625 號)

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻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) 擬臨時露天存放建築機械及貨櫃，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。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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。運輸署署長未能支持這宗申請，除非申請人回應她的意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 10.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。其中一份由上水區鄉事委員會主席提交，表示沒有意見；其餘四份分別由嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香

港分會和創建香港提交，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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬作的臨時用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，漁護署署長不支持這宗申請。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。運輸署署長亦不支持這宗申請，因為沒有足夠資料證明擬議臨時發展不會對四周的交通造成嚴重影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，先前不曾獲批給作同類露天貯物用途的規劃許可。小組委員會曾拒絕八宗在該「農業」地帶內同類的申請。雖然小組委員會曾批准同類申請，但該等申請的情況都與現在這宗申請有所不同。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。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合坪輦及打鼓嶺地區「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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 「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」的規定，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許

可，而且相關政府部門和區內人士對這宗申請有負面意見；以及

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/14 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 777 號(部分)及第 969 號(部分)填塘，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/14C 號)

簡介和提問部分

40. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻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) 擬填塘作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，因為魚塘應保留作魚類養殖用途。渠務署總工程師／新界北表示，除非他關注的問題得以解決，否則他對這宗申請有保留。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。民政事務總署北區民政事務專員所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六份公眾意見。當中兩份來自一名北區區議員和上水區鄉事委員會主席。他們表示對這宗申請沒有意見。四份來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港

分會和兩名個別人士。他們表示反對這宗申請。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 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。漁護署署長不支持這宗申請，因為魚塘應保留作魚類養殖用途。填塘工程須申請規劃許可的規定，是要確保工程不會對毗鄰地區的排水和環境造成負面影響。就此，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請人未能證明填塘不會在排水方面造成負面影響。這宗申請屬「先破壞、後建設」個案，並不可取，不應助長這做法。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明填塘不會對周邊地區的排水造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區李韻玲女士出席會議，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、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生及黃楚娃女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生此時獲邀到席上。]

議程項目15

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/55 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 78 號餘段(部分)、第 79 號(部分)、第 80 號(部分)、第 81 號(部分)、第 83 號(部分)、第 176 號(部分)、第 177 號、第 178 號(部分)、第 181 號(部分)、第 182 號、第 183 號、第 186 號、第 188 號、第 193 號、第 194 號 A 分段、第 196 號餘段、第 199 號 A 分段、第 806 號(部分)、第 825 號(部分)、第 826 號、第 827 號(部分)、第 831 號 A 分段(部分)、第 831 號 B 分段(部分)、第 841 號(部分)、第 856 號(部分)、第 858 號餘段(部分)、第 861 號(部分)、第 865 號、第 866 號餘段(部分)、第 867 號、第 868 號餘段(部分)、第 869 號(部分)、第 870 號(部分)、第 871 號(部分)、第 872 號(部分)、第 873 號(部分)、第 889 號(部分)、第 1009 號(部分)、第 1010 號(部分)、第 1011 號(部分)、第 1012 號(部分)、第 1013 號(部分)、第 1014 號(部分)及第 1015 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及／或建築物高度限制，以作准許的住宅發展 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/55B 號)

43. 秘書報告，申請地點位於古洞北。這宗申請由 **Hilder Company Limited** 提交，該公司是長江和記實業有限公司(下稱「長實公司」)的附屬公司。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特麥克唐納公司」)和雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與長實公司、康冠偉公司、莫特麥克唐納公司和雅博奧頓公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與長實公司和莫特麥克唐納公司有業務往來；

廖凌康先生 — 過往與長實公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 在古洞北擁有一個物業。

44. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，以及侯智恒博士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。

45. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

46. 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16

第16條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/466 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的上水古洞南坑頭大布第 94 約地段第 344A 號餘段(部分)、第 402 號 B 分段(部分)及第 448 號餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/466B 號)

47. 秘書報告，申請地點位於古洞南。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。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

李國祥醫生 — 是位於古洞南的香港哥爾夫球會會員。

48. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，以及李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

49. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年九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，以回應運輸署的意見。這是申請人第三次就申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

50. 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/480 在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水金錢村第八巷 1 號舖第 92 約地段第 2341 號(部分)和毗連政府土地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/NE-KTS/480 號)

簡介和提問部分

51. 申請地點位於古洞南。李國祥醫生已就此議項申報利益，表示他是位於古洞南的香港哥爾夫球會會員。由於李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

52. 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) 經營商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 10.1.7 段；
- (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予容忍五年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，在申請地點受法定圖則涵蓋前，有關的村屋已經存在。雖然申請的用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但批給申請人為期五年經營快餐店的臨時規劃

許可，不會妨礙落實長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理他們關注的技術事宜。該申請地點先前一宗作同一用途的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。在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二四年十月四日止，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，不得於下午四時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，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(即在二零二零年七月四日或之前)，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) 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)，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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/261 在劃為「農業」地帶的元朗石崗水盞田第 112 約地段第 1626 號餘段(部分)、第 1627 號餘段(部分)、第 1628 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1628 號 B 分段餘段(部分)、第 1628 號 C 分段第 1 小分段(部分)、第 1628 號 D 分段、第 1644 號 B 分段(部分)、第 1644 號餘段(部分)、第 1645 號餘段(部分)及第 1646 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)(連 0.2 米填土工程)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/261 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(連 0.2 米填土工程)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的區內意見載於文件第 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八份對這宗申請表示反對／關注的公眾意見，分別來自八鄉南選區的一名元朗區議員、水盞田村的一名原居民代表和一名居民代表、四名水盞田村居民、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。申請用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。申請用途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，建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應這些部門在技術方面的關注。小組委員會曾批准申請地點的一宗先前申請，而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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時澄清，申請人不曾提供任何說明他們是否屬於慈善團體的資料。

商議部分

58. 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，至二零二四年十月四日止，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，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或擴音系統；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，落實經修訂的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，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(c)、(d)或(f)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。」

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

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/262 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦上路
第 114 約地段第 1445 號 A 分段(部分)
闢設臨時鄉郊工場(食品加工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/262 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時鄉郊工場(食品加工場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見。這些意見來自上村村務委員會主席和居民代表，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬議用途不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。由於申請地點並無已知的發展計劃，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門在技術方面的關注。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

61. 一名委員留意到，申請地點西面較遠處有一豆腐工場。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應說，環境保護署署長在過去三年沒有收到涉及這工場的環境投訴。

商議部分

62. 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，至二零二二年十月四日止，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，不得於下午五時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，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(即在二零二零年七月四日或之前)，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；
- (d) 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)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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

63. 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20

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/660 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第107約地段第1204號及第1208號
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/660A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議施加相關規劃許可附帶條件，以回應這些部門在技術方面的關注。小組委員會曾就同一「農業」地帶內有關休閒農場的同類申請批給許可。就這宗申請批出許可，符合小組委員會先前的決定。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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，至二零二二年十月四日止，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) 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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，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(即在二零二零年七月四日或之前)，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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會撤銷，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(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

67. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/666 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1505 號餘段(部分)
關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/666A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時康體文娛場所(休閒農場)；
- (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，分別來自香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，而從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。擬議用途與周邊地區並非不相協調。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，以回應有關部門在技術方面的關注。小組委員會曾批准一宗涉及申請地點的先前申請，以及在同一「農業」地帶內作休閒農場用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，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六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，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三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

71. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/816 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 336 號 D 分段、第 336 號 H 分段及第 336 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/816 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業；
- (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區內居民的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」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。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，以處理這些部門在技術方面的關注。小組委員會曾就同一

「鄉村式發展」地帶內有關臨時商店及服務行業用途的同類申請批給許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應一名委員的查詢時參考文件的圖 A-2，並表示根據最近一次進行的實地視察，緊鄰申請地點東面的地盤正進行拆卸工程。

商議部分

74. 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，至二零二二年十月四日止，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，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，提交位於粉錦公路的車輛進出口通道建議，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；
- (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(即在二零二零年七月四日或之前)，落實位於粉錦公路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸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(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(h)項的任何一項，現時批給的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(d)、(e)、(f)、(g)、(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。」

75. 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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/392 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石湖圍第 105 約地段第 411 號(部分)關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/392 號)

簡介和提問部分

76. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時公眾停車場(只限私家車)；
- (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公眾人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。雖然擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」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。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，以處理這些部門在技術方面的關注。小組委員會曾就一宗同一「鄉村式發展」地帶內有關臨時公眾停車場用途

的同類申請批給許可。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，至二零二四年十月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (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，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在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)，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(d)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生和黃楚娃女士，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東歐陽允文先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、陳柏熙先生及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西李家豪先生此時獲邀到席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/58 在劃為「農業」地帶的元朗流浮山下白泥
稔灣路第 133 約地段第 74 號(部分)
闢設臨時農作物和蔬菜收集站及進行填土(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/58 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時農作物和蔬菜收集站及進行填土；
- (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」)表示，申請地點具復耕潛力，因此建議申請人應提供更多有關農業活動的詳細資料。此外，鑑於現時附近已有一個蔬菜收集中心，漁護署署長認為申請人須說明額外再闢設一個蔬菜收集中心的理據。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致整體鄉郊景色失色不少。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八份公眾意見書，分別來自香港嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及五名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。漁護署署長表示，申請地點

的復耕潛力高，如申請人擬於該處鋪築地面，便須提出充分理由。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與周圍的景觀特色並不協調，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因此對這宗申請有保留。倘若批准這種同類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目25

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/348 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
輞井村第 129 約地段第 1156 號餘段(部分)及
第 1157 號(部分)闢設私人發展計劃的
公用事業設施裝置(電力變壓站)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/348 號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(電力變壓站)，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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。對輞井村的現有及未來發展來說，擬議電力變壓站是一項重要的設施。擬議用途不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。地政總署元朗地政專員表示，申請地點內並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。擬議用途與四周地區並非不相協調。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，以回應政府部門關注的技術問題。小組委員會批准先前在同一「鄉村式發展」地帶內闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置的同類申請。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。

84. 一名委員詢問申請人是否中華電力有限公司(下稱「中電公司」)的附屬公司。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應說，申請人已澄清他只負責提交規劃申請，而中電公司承諾會建設和營運該電力變壓站。

商議部分

85. 主席表示，使用者與電力供應商協議闢設該電力裝置。秘書補充，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)通過的法定圖則詞彙釋義，在「鄉村式發展」地帶內，小於 12 平方米(面積) x 3 米(高度)的小型電力裝置是經常准許的用途，用以支援小型屋宇／新界豁免管制屋宇的發展。不過，擬議電力變壓站超出上述訂明的規範，所以需要向城規會申請許可。一名委員指出，對於一幢小型屋宇來說，這宗申請的電力變壓站的規模並不尋常。他懷疑擬議變壓站是用來支援屋苑式小型屋宇羣。他不反對這宗申請，但建議小組委員會當心小型屋宇政策的潛在濫用問題。

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十月四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；以及
- (c) 提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

87. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/182 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村短期租約第 1869 號(部分)
臨時存放建築機械，並作車輛裝嵌及回收舊電器用途，
以及闢設附屬工場及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/182 號)

簡介和提問部分

88. 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) 臨時存放建築機械，並作車輛裝嵌及回收舊電器用途，以及闢設附屬工場及辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然該項發展不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但涉及新發展區這部分的實施時間表仍在擬備中，因此土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對臨時用途。就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。不過，為落實政府工程項目，當局或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議加入相關的規劃

許可附帶條件，以回應有關部門在技術方面的關注。鑑於小組委員會曾批准申請地點的先前申請，以及在同一「住宅(甲類)3」地帶作各類露天貯物、貨倉及工場用途的同類申請，故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。

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的查詢時說，這宗申請是由另一名申請人提交，擬經營相同業務，而該業務已在申請地點營運。

商議部分

90. 一名委員指出，雖然申請地點曾有經營相同業務的先前申請獲得批准，但目前這宗申請是由另一名申請人提出。該名委員表示，不應支持在新發展區內作臨時用途的任何新申請，因為這些作業可能會妨礙和拖延新發展區發展的收地過程，故認為可藉更換經營者這個機會加快收地程序。

91. 關於洪水橋新發展區的最新時間表，主席表示行政長官會同行政會議已核准洪水橋及廈村分區計劃大綱圖。洪水橋新發展區的工程項目會在今年年底立法會財務委員會通過撥款後開展。主席請委員留意文件第 9.1.9(b)段，該段述明洪水橋新發展區工程項目會分五個階段施工，而在二零二四年以前都不會清拆申請地點。

92. 一些委員認為，在審議新發展區內臨時用途的申請時，應考慮一些棕地用途的作業需要，以及新發展區發展項目的實施時間表。根據洪水橋新發展區發展項目清理申請地點的暫定時間表，清理工作預計會於二零二四年後才展開，故副主席和一些委員支持就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，有效期至二零二二年。

93. 一名委員對逐步遷走新發展區內棕地作業的臨時安排表示關注，主席回應時表示，當局現正根據棕地調查結果制定一些指引，協助委員考慮新發展區內的臨時用途。

94. 地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生補充說，新發展區的收地計劃安排會配合拓展處承諾的整體發展計劃。關於程序方面，地政總署會進行遷拆前登記，以收集已規劃發展地區內現有佔用情況及業務運作的資料，並會張貼收回土地公告及清拆公告，告知受影響的人士。同時，地政總署會就補償及清拆事宜聯絡土地擁有人和受清拆影響人士。就此，所有私人地段一般會在地政總署送達收地公告後的三個月內歸還政府，而所有受影響人士一般會更早接獲通知，讓他們知悉政府的清拆時間表。他重申會安排充足人手，避免實施時間表出現延誤。

95. 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，至二零二二年十月四日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的全部現有樹木及園景植物；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

96. 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/183 擬在劃為「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 約地段第 1835 號(部分)、第 1840 號(部分)、第 1841 號 B 分段(部分)、第 1889 號(部分)、第 1890 號(部分)、第 1891 號餘段(部分)、第 1893 號餘段、第 1894 號(部分)、第 1895 號餘段(部分)及第 1911 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築機械、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/HSK/183 號)

簡介和提問部分

97. 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) 擬為存放建築機械、建築材料、食品及電子產品而關設的臨時貨倉；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合規劃意向，但這部分新發展區的推行計劃仍在制訂中。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對擬議臨時用途不表反對。就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。不過，為落實政府項目，政府或會在規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決相關部門對技術事宜的關注。小組委員會曾批准涉及申請地點的先前申請，以及在該「住宅(甲類)4」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶內作各種露天貯物和貨倉用途的同類申請，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。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年十月四日止，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，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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 (f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 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。

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/103 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 385 約地段第 241 號闢設臨時私人私家車及輕型貨車停車場(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/TM-SKW/103A 號)

101. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期以來，申請人曾提交進一步資料，包括用以說明擬議用途所產生交通影響的技術資料摘要，以及排水建議，以回應政府部門的意見。

102. 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，而連同上一次的延期，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，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/592 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 262 號餘段(部分)、第 263 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號、第 267 號餘段及第 268 號餘段和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/592 號)

簡介和提問部分

103. 城市規劃師／屯門及元朗西李家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) 臨時公眾停車場(私家車)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議發展並不完全符合「鄉村式發展」地

帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時沒有獲批或正在處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，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。小組委員會批准了一宗在申請地點的先前申請，以及在同一「鄉村式發展」地帶作臨時公眾停車場用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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，至二零二二年十月四日止，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，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可以停泊／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，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車才可以停泊／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，任何車輛如沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得停泊／存放在申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行汽車清洗、修理、拆件、汽車美容或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (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，使之保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)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。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PS/593 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)、第 261 號餘段(部分)、第 262 號餘段(部分)及第 263 號(部分)經營臨時建築材料商店及批發(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/593 號)

簡介和提問部分

107. 城市規劃師／屯門及元朗西李家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) 臨時建築材料商店及批發；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，一份由個別人士提交，對這宗申請提出關注，另一份則由一名元朗區議員提交，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 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但當局現時並無計劃／已知的意向要在申請地點落

實該地帶的劃定用途。因此，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與附近的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應政府部門的技術要求。先前曾有涉及申請地點的申請獲小組委員會批准，而在同一「政府、機構或社區」地帶亦曾有作商店及服務行業用途的同類申請獲批准。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零二二年十月四日止，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；
- (c) 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，必須時刻保養申請地點內的現有排水設施；

- (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樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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
- (l) 如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。」

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

議程項目31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/594

在劃為「其他指定用途」註明「與歷史文物及文化旅遊有關用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 384 號(部分)、第 387 號 B 分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)、第 388 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連政府土地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-PS/594 號)

簡介和提問部分

111. 城市規劃師／屯門及元朗西李家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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議發展不完全符合「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點現時沒有永久的發展建議，而地政總署元朗地政專員亦表示，當局未曾收到或批准關於申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「其他指

定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶和「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊的土地用途亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理這些部門在技術方面的關注。小組委員會已批准申請地點的先前申請，以及在同一「鄉村式發展」地帶內作臨時公眾停車場用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零二二年十月四日止，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；
- (c) 如申請人所建議，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》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《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；

- (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汽車清洗、修理、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有圍欄；
- (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，使之保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)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(即在二零二零年七月四日或之前)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。」

114. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/471 在劃為「休憩用地」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 2865 號餘段及第 2990 號闢設臨時辦公室及公司車輛停泊處(為期三年)(公開會議)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/471A 號)

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生請委員留意文件英文版第 14 頁的兩個編輯錯誤。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 將闢設的臨時辦公室及公司車輛停泊處；
- (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，城規會收到兩份公眾意見書，分別由一名區內居民及一名市民提交，表示反對這宗申請。主要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，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍，為期三年。雖然擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長目前沒有計劃把申請地點發

展作公共休憩用地用途。儘管申請地點主要位於元朗南建議發展大綱圖上一處劃定擬予興建道路的範圍內，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對擬議臨時用途不表反對。就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。不過，申請人須注意，在臨時規劃許可有效期屆滿前，申請地點及通往申請地點的通道或會隨時被收回，以落實元朗南發展項目。擬議用途與周邊地區的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理政府部門在技術方面的關注。小組委員會曾對一宗在申請地點作相同用途的先前申請給予批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 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，至二零二二年十月四日止，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，不得於晚上七時至上午十一時在申請地點作業；
- (b) 除上文(a)項條件所定外，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下午五時至七時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，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／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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；

- (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，必須時刻妥為維修保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月四日或之前)，提交經修訂的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；
- (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(即在二零二零年四月四日或之前)，落實經修訂的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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，落實經協議的美化環境建議，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(即在二零二零年一月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年四月四日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月四日或之前)，落實經協議的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(1)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；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)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；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

118. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/473 擬在劃為「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 1211 號餘段(部分)
闢設臨時倉庫(包括冷藏庫)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/473A 號)

簡介和提問部分

119. 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) 擬闢設臨時倉庫(包括冷藏庫)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘若批准這種同類申請，累積影響所及，會導致整體鄉郊景觀質素下降。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由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。這項發展與四周用途不相協調，而且申請書內亦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。發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38 的規定，因為有政府部門就環境及景觀方面對這宗申請提出負面意見。就此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這項建議有保留，因為建議會導致鄉郊景觀質素下降。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就申請地點的申請或「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請的決定一致。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。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特

色。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38，即有關指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出規劃申請的指引，因為申請書未有提供足夠資料，證明發展項目不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請立下不良先例，倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊景觀質素下降。」

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-TT/480 在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗白沙村第 119 約
地段第 1153 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/480 號)

簡介和提問部分

122. 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) 關設臨時汽車修理工場；
- (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／城市設計及園境對這宗

申請有保留，因為這樣會吸引其他人士把土地用作其他不相協調的用途，累積影響所及，會令整體鄉郊景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，分別來自創建香港及三名市民，表示反對這宗申請。主要反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。這項發展項目與四周用途不相協調，而且申請書內亦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。發展項目並不符合城規會規劃指引編號 38 的規定，因為政府部門就景觀方面對這宗申請提出負面意見。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這項發展項目有保留，因為發展項目會導致鄉郊環境質素下降，而且申請書內並無進行評估，證明發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響。拒絕這宗申請，與小組委員會先前就申請地點的申請及「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請的決定一致。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。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 在回應一名委員的提問時，小組委員會備悉緊鄰申請地點南面的汽車修理工場屬違例發展。

125. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特

色。申請書內並無提出理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 38，即有關指定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶及擬在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內進行發展而提出規劃申請的指引，因為申請書未有提供足夠資料，證明發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類申請立下不良先例，倘該些申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/259 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的元朗東頭工業區宏業東街 21 至 35 號(元朗市地段第 362 號)的地積比率限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/259 號)

126. 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，因為他目前與景藝公司有業務往來。

127. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

128. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西李家豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 36

其他事項

130. 餘無別事，會議於下午四時十分結束。