

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年十一月二十九日下午二時三十分舉行的
第 639 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

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

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

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)
區英傑先生

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

符展成先生

廖凌康先生

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
羅玉鈴女士

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十一月十五日
第 638 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」)二零一九年十一月十五日第 638 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-HC/4 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-HC/11》，把位於西貢橫峯
第 249 約地段第 764 號和毗連政府土地的申請地點
由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 Y/SK-HC/4B 號)

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括對政府部門意見的回應和排污影響評估)。

4. 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六個月時間讓其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/TM-LTY Y/7 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱草圖
編號 S/TM-LTY Y/9》，把位於屯門新慶村新慶路
第 130 約地段第 220 號餘段及第 221 號的申請地點
由「住宅(戊類)」地帶及「鄉村式發展」地帶
改劃為「住宅(甲類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-LTY Y/7A 號)

5. 小組委員會備悉，用以修訂文件第 2 頁第 3.1 和 3.3 段的替代頁，已於席上呈交委員參閱。

6. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

7. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議，以及申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料(包括對政府部門意見的回應)。

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

西貢及離島區

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/22 擬在劃為「住宅(戊類)2」地帶及「綠化地帶」的西貢康健路 1 號第 212 約地段第 8 號 B 分段、第 9 號 A 分段及第 9 號 B 分段和毗連政府土地興建 19 幢屋宇，並略為放寬地積比率限制(由 0.75 倍放寬至 0.756 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/22A 號)

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就

這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括經修訂的環境評估報告和對政府部門意見的回應)。

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

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、胡耀聰先生、馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/977 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田沙角街 5 號沙角邨商場及停車場(地下、一樓)，
沙燕樓(地下、一樓)及魚鷹樓(地下、一樓)的
綜合商業及停車場車位和露天停車場
作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可
(申請編號 A/ST/908)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/977 號)

12. 秘書報告，這宗申請由領展物業有限公司(下稱「領展公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與領展公司有業務往來。

13. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

14. 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) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(申請編號 A/ST/908)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的意見，對這宗申請提出意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。由於只是把剩餘的月租泊車位租予非住戶，沙角邨住戶的泊車需要不會受影響，而此舉亦有助更有效善用資源。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上一次批給臨時規劃許可至今，規劃情況沒有重大改變，而且申請人現要求批准的規劃許可有效期也不超過原來的臨時規劃許可的有效期。申請人要求批給的規劃許可實屬合理，空置泊車位可彈性地出租給非住戶，其間可進一步檢討住戶的泊車需求。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[侯智恒博士此時到席。]

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應一名委員有關交通流量的提問時說，由於先前進行的交通影響評估是以該停車場提供的泊車位總數作為計算的基礎，故出租空置泊車位予非住戶所產生的交通流量不會超出該項評估所預計的最高交通流量。

商議部分

16. 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，由二零二零年一月十八日至二零二三年一月十七日止，並須附加下列條件：

「沙角邨的住戶可優先租用剩餘的泊車位，而申請人應與運輸署署長商定出租予非住戶的擬議泊車位數目。」

17. 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。

[伍穎梅女士此時到席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/578 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村第 16 約地段第 95 號
關設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/578 號)

18. 秘書報告，這宗申請涉及裝設太陽能發電系統。副主席張孝威先生已就此議項申報利益，因為他是香港綠色建築議會的主席，該會一向支持使用太陽能電池板。由於張孝威先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

19. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議發展對現有的成齡樹有直接影響，以及申請地點靠近連接林村郊野公園的天然山坡。他無法確定擬議發展對申請地點和林村郊野公園範圍內和附近地區的景觀資源有何負面影響。擬議構築物的規模龐大，會令周邊地區的視覺景觀有所改變，而申請人提交的文件內沒有有關對周邊環境的整體視覺影響評估的資料。水務署總工程師／建設對這宗申請有保留，因為申請地點位於上段間接集水區，令集水區有受污染的風險。申請人沒有提交足夠資料／理據／風險評估報告，以證明擬議發展不會大大增加集水區受污染的風險；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這宗申請收到四份公眾意見。香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會及一名個別人士反對這宗申請。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「農業」地帶的規劃意向。申請地點具復耕潛力，漁護署署長不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。擬議發展旨在產生可再生能源，包括環境保護署署長在內的相關政府部門均沒有對此提出負面意見。然而，申請人提交的文件並無資料證明他已正式向中華電力有限公司(下稱「中電」)申請參加上網電價計劃，以及中電是否認為把其電力網絡連接擬議的太陽能發電系統在技術上可行及可接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為未能確定擬議發展會否對申請地點及林村郊野公園範圍內和附近地區現時的景觀資源造成負面影響，而且申請人提交的文件內沒有資料顯示如何處理擬議發展對

周邊環境造成的整體視覺影響。此外，水務署總工程師／建設對這宗申請有些保留，因為擬議發展令集水區有受污染的風險。由於在九龍坑分區計劃大綱圖上的「農業」地帶內沒有裝設太陽能發電系統的同類申請，因此倘批准這宗申請，會為該區內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區景觀的整體質素下降。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。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 一名委員表示同意規劃署反對這宗申請的建議。然而，該委員認為，由於申請地點位於「農業」地帶內，不應以砍伐樹木作為反對這宗申請的理由。

22. 另一名委員強調，小組委員會先前就一宗同類申請(編號 A/NE-TK/649)批給為期五年的臨時規劃許可，而不是永久性質的規劃許可。拒絕這宗申請，可能會令公眾認為小組委員會沒有盡力協助推動可再生能源的發展。

23. 小組委員會備悉先前批准的申請和現在這宗申請之間的分別。申請編號 A/NE-TK/649 涉及一幅面積約 242 平方米的用地，擬裝設兩個三米高的鋼架，在其上安裝 71 塊太陽能電池板，而鋼架下方的位置可預留作農業用途。除了漁護署署長不支持這宗申請外，所有其他政府部門對該宗申請不表反對／沒有負面意見。申請人亦應小組委員會的要求，提交了進一步資料以證明該宗申請在技術上可行，當中資料包括就接駁至中電電網的安排與中電的往來信件，以及中電對其上網電價計劃的申請所作的正面回應。申請人亦承諾會委聘建築專業人士呈交建築圖則，以支持關設有關裝置的建議。

24. 現在這宗申請涉及更大幅的用地，用地面積約 1 926.6 平方米，地面支架上會裝設 624 塊太陽能電池板，只有很少地方可預留作農業用途。當局收到規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、水務署總工程師／建設和漁護署署長的負面意見。他們均認為擬議發展可能會對景觀、集水區水質和復耕潛力造

成負面影響。申請人沒有提供任何資料，說明擬裝設的太陽能電池板如何維修保養、運作和可否落實，以及中電對其上網電價計劃申請的回應。委員參照文件繪圖 A-2 和圖 A-4，備悉根據申請人的建議，太陽能電池板將覆蓋申請地點大部分地方，而申請地點的地形亦非完全平坦。

25. 主席指出，這次會議共考慮三宗擬裝設太陽能電池板的申請。他請委員在考慮申請時，留意三宗申請的詳情和相異之處。

26. 秘書回應一名委員的提問時解釋，根據申請人提供的資料，擬議發展旨在透過上網電價計劃，把產生的電力供給中電的電網。擬裝設的太陽能電池板屬「公用事業設施裝置」，即「農業」地帶的第二欄用途。倘小型太陽能電池板只視作支持分區計劃大綱圖所准許用途的附屬用途，則或無須取得規劃許可。

27. 一些委員提出以下要點：

- (a) 現時評估太陽能發電系統申請的準則不夠清晰。如有評估裝設太陽能發電系統申請的準則／指引，將有助小組委員會考慮這類申請。另外，應就此尋求相關政府部門的意見；
- (b) 在制訂評估準則時，應研究把土地作雙重用途的問題，發展可再生能源的同時，在維持相關地帶預計的土地用途；
- (c) 政府應發出正面訊息，鼓勵發展可再生能源，並讓申請人清楚明白如何能令其發展成功；
- (d) 全球以至本港均越來越著重和關注環保，推動發展可再生能源，減低二氧化碳排放。政府應更積極制訂清晰的指引，以促進這方面的發展；以及
- (e) 城規會或不宜就裝設太陽能發電板的申請批給永久規劃許可，因為此舉可能會妨礙土地的長遠規劃意向，特別是現時缺乏可作發展的土地資源。

28. 主席總結說，小組委員會大致上支持可再生能源的發展，但認為須制定清晰的評估準則，以便小組委員會評估相關申請。當局在擬訂評估準則時，應尋求政府部門的意見。

29. 小組委員會回應一名委員的提問時備悉，上網電價計劃的有效期於二零三三年底屆滿。

30. 基於以上討論，小組委員會同意延期考慮這宗申請及擬在本會議中一併考慮的其他兩宗裝設太陽能發電系統的申請(即申請編號 A/YL-KTS/832 和 A/TM-SKW/105)，直至規劃署完成制訂有助考慮這類申請的評估準則。

31. 副主席和一些委員提出了一些建議，以供規劃署在制訂評估準則時考慮，包括須顧及各個土地用途地帶的規劃意向和對土地用途地帶所造成的影響、申請地點特定的環境，以及太陽能發電系統與其他用途在同一地點共存是否可行。

32. 主席多謝委員提出以上建議，並表示會制訂適當的評估準則，以便小組委員會日後評估裝設太陽能發電系統的申請。委員可按其專業知識和經驗向秘書處提出進一步的意見(如有)，協助秘書處擬訂評估準則。

33. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署制訂了裝設太陽能發電系統申請的評估準則。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/579 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段及第 622 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/579 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/123 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角公路石涌凹段
第 39 約地段第 1291 號 B 分段餘段
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LK/123 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目10及11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/144 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 556 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/144 及 145 號)

A/NE-MUP/145 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞第 46 約地段第 556 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-MUP/144 及 145 號)

38. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一分區計劃大綱圖上同一「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

39. 小組委員會亦備悉，文件附錄 V 內世界自然基金會的公眾意見書所缺的兩頁，已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 兩宗申請各擬建的屋宇(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 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為

申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展只涉及各自興建一幢小型屋宇，故他認為這兩宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就兩宗申請各收到八份公眾意見。當中，上水區鄉事委員會主席支持這兩宗申請，而一名北區區議員則表示對這兩宗申請沒有意見。嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會、香港觀鳥會、創建香港及兩名個別人士反對這兩宗申請。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 段載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然這兩宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於萊洞村的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以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。擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶的邊界與萊洞村的「鄉村範圍」之間。申請地點附近早已有不少建成的小型屋宇、已獲批准發展小型屋宇的規劃申請，以及一些地政總署正在處理／已經批准的小型屋宇批建申請，在區內形成新的村落。因此，這兩宗申請或可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

42. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二三年十一月二十九日止。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。」

43. 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12及13

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/715 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約地段第1583號A分段及第1584號H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-LYT/715及716號)

A/NE-LYT/716 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第76約地段第1584號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/715及716號)

44. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一分區計劃大綱圖上同一「農業」地帶內。小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 兩宗申請各擬建的屋宇(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 IV。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展只涉及各自興建一幢小型屋宇，故他認為這兩宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就兩宗申請各收到五份公眾意見。一名北區區議員支持這兩宗申請，而上水區鄉事委員會主席則表示對這兩宗申請沒有意見。來自香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士的三份意見則表示反對這兩宗申請。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 段載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然這兩宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可供使用的土地仍可應付 62 宗尚未處理

的小型屋宇申請。申請地點十分靠近簡頭村現有的村中心區，該處有不少建成的村屋，而已獲批准的小型屋宇如落實興建，便會在區內形成新的村落。因此，這兩宗申請或可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

46. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

47. 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，批准這兩宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二三年十一月二十九日止。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。」

48. 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14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/717 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧村
第 83 約地段第 1569 號 B 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-LYT/717 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業角度而言，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，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展只涉及興建一幢小型屋宇，故他認為這宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 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。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見。來自一名區議員的意見表示支持這宗申請，而來自一名個別人士的意見則表示反對這宗申請。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 段載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 位於龍躍頭村落的「鄉村範圍」內。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可供使用的土地仍可應付 174 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點十分靠近建成的村屋，該處有不少作住宅用途的臨時構築物，以及一些處於不同發展階段的獲批小型屋宇申請，這些已獲批准的小型屋宇如落實興建，便會在區內形成新

的村落。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，批准這宗申請。規劃許可的有效期至二零二三年十一月二十九日止。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。規劃許可須附加下列條件：

「(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。」

52. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/668 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 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-LT/668 號)

簡介和提問部分

53. 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。從農業角度而言，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(下稱「城規會」)收到七份公眾意見。這些意見均來自個別人士，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 段載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因為申請地點具有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇發展與周圍環境並非不相協調。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於白牛石的「鄉村式發展」地帶內，而且位於集水區內的擬議發展將可接駁至公眾污水收集系統。儘管「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 26 宗尚未處理的小型屋宇申請。申請地點是先前一宗申請(編號 A/NE-LT/470)的所在地的一部分。先前的該宗申請擬興建四幢屋宇，其中 1 號至 3 號屋宇在二零一三年獲批准。現時這宗申請由上述 1 號屋宇的同一申請人提出。與該宗先前獲批准的申請相比，現時這宗申請的小型屋宇覆蓋範圍及發展參數均沒有改變。此外，地政總署大埔地政專員表示，有關的小型屋宇批建申請正在處理中。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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。規劃許可的有效期至二零二三年十一月二十九日止。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。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) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取足夠的保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/679 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/679 號)

57. 小組委員會備悉，文件附錄 I 所缺的一頁，已於席上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

58. 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。從農業角度而言，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大致有保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，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四份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在上田寮下的「鄉村範圍」內，且位於集水區內的擬議發展亦可接駁至公共污水收集系統。儘管有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但仍可應付 10 宗尚未處理的小型屋宇申請。應留意，城規會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。再者，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點涉及先前兩宗經城規會覆核後被駁回的申請。該兩宗申請被駁回，主要是因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。自上一宗申請(編號 A/NE-LT/666)於二零一

九年五月被拒絕後，規劃情況並無重大改變，故拒絕現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。申請地點曾有四宗同類申請被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。現時這宗申請的規劃情況，與於二零一八年八月被拒絕的申請（編號 A/NE-LT/640）的情況相似。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。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應一名委員的查詢時表示，申請地點西面的屋宇發展為小組委員會於一九九八年（「臨時準則」頒布前）批准的一宗申請（編號 A/NE-LT/179）的項目。

商議部分

60. 主席回應一名委員的查詢時解釋，小組委員會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎。由於有關的「鄉村式發展」內仍有土地可供使用，而且現在這宗申請涉及的考慮因素與於一九九八年獲批准的申請（編號 A/NE-LT/179）的考慮因素不同，故建議拒絕這宗申請。

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「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；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。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶，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/TP/657 在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村2號
第5約地段第1006號餘段闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/657C號)

62. 秘書報告，這宗申請旨在發展靈灰安置所。申請地點位於大埔。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 有份參與這宗申請，其公司為私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問；
- 張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員，在大埔擁有一個單位；以及
(副主席)
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。

63. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於張國傑先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫時離席。由於副主席所涉利益間接，而且他擁有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。

[張國傑先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

64. 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) 靈灰安置所；

- (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(下稱「城規會」)共收到 2 274 份公眾意見。當中 2 251 份來自區內居民和個別人士，表示支持這宗申請。其餘 23 份來自一名大埔區議員、村民和個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位置僻靜。這宗申請是為了把現時位於兩層高建築物的靈灰安置所及相關用途規範化。現有建築物的整體體積和建築形式維持不變。預期有關發展不會對周邊地區造成嚴重視覺及景觀影響。申請的用途涉及先前一宗申請。該宗申請於二零一二年基於交通理由被小組委員會拒絕。現在這宗申請的主要發展參數與先前的申請相若，惟這宗申請的龕位數目有所減少，以及沒有提供車位、上落客貨設施和車輛通道。為解決靈灰安置所用途可能造成的交通問題，申請人已提交管理方案及交通影響評估報告。運輸署署長和警務處處長不反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在大埔分區計劃大綱圖上的同一「政府、機構或社區」地帶或其他「政府、機構或社區」地帶內並無同類的靈灰安置所用途申請，然而，在同一錦山／石鼓壟地區的「綠化地帶」內，有一宗在小靈山關設靈灰安置所的申請曾獲小組委員會批准。現在這宗申請的情況與該宗獲批准申請的情況相似。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。

65. 一名委員詢問在《私營骨灰安置所條例》實施後，小組委員會接獲關於發展靈灰安置所的同類申請數目。秘書回應表示，在接獲關於發展靈灰安置所的第 16 條申請中，有三宗獲批准，四宗被拒絕，八宗有待考慮。

66. 一名委員察悉有關契約訂明申請地點限作安老院用途。該名委員詢問申請地點的歷史背景，以及現時大埔區安老院舍設施的供應情況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應如下：

- (a) 該區首份法定圖則在憲報公布前，申請地點已有一座用作佛教機構的構築物；
- (b) 申請人表示，般若精舍於一九七一年佔用申請地點作安老院用途，為無家可歸的長者提供宿舍。現有建築物一樓的部分地方於二零零九年改建作靈灰安置所用途，而其餘大部分地方則留作宗教機構用途；以及
- (c) 現時，在大埔分區計劃大綱圖涵蓋範圍內，尚欠 139 個安老院舍宿位。

67. 主席詢問關於申請地點的位置和前往方法，以及該地區是否有同類申請。陳女士作出回應，要點如下：

- (a) 最接近的住宅區(錦石新村)與申請地點距離約 80 米；
- (b) 由太和港鐵站步行往申請地點約需 10 分鐘；
- (c) 申請地點範圍內不設車位，也不擬提供車輛通道(緊急車輛通道除外)。訪客只可從附近的公共交通設施徒步前往申請地點，或把車輛停泊在附近的公眾停車場；以及
- (d) 除了現在這宗靈灰安置所申請外，在同一地區另有四宗作靈灰安置所用途的申請。小組委員會於二零一九年在有附帶條件下批准其中一宗第 16 條申請(編號 A/TP/652)，於二零一五年拒絕其中一宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/23)，而其餘兩宗第 12A 條申請(編號 Y/TP/27 和 29)則有待小組委員會考慮。

68. 陳女士借助文件的圖 A-3 說明通往申請地點的車輛通道路線。

69. 一名委員詢問是否需要在該發展項目中使用化寶爐。陳女士解釋說，根據申請人提供的資料，該靈灰安置所會使用無煙化寶爐。環境保護署實地視察擬設的化寶爐後，沒有提出反對意見。

商議部分

70. 一名委員認為，出現這宗擬把現有的靈灰安置所規範化的申請，是因為政府沒有就原有安老院舍被非法改建作靈灰安置所用途採取執管行動。主席回應說，制定和實施《私營骨灰安置所條例》的目的，是要更有效規管、監管或控制香港靈灰安置所的發展。

71. 副主席提供以下資料，以便委員進行討論：

- (a) 《私營骨灰安置所條例》訂明，所有私營靈灰安置所均須符合發牌規定。未能符合發牌規定的現有靈灰安置所可申請臨時豁免，以容許它們有時間把現時的靈灰安置所發展規範化，同時亦能在未領有正式牌照前暫時繼續經營；
- (b) 如欲取得私營骨灰安置所發牌委員會發出的靈灰安置所牌照，經營者必須符合多項要求，其中一項是必須遵守《城市規劃條例》的規定；
- (c) 城規會在審議有關發展靈灰安置所的規劃申請時，會考慮有關的靈灰安置所發展會否在各方面造成負面影響，以及對周邊環境造成的影響；以及
- (d) 正如這宗申請的情況，倘某地區有多個靈灰安置所發展項目，城規會亦會考慮有關發展所帶來的累積影響。

72. 一名委員問及倘城規會或私營骨灰安置所發牌委員會不批准靈灰安置所的規劃申請，骨灰會如何處置。副主席回應

說，公眾人士可申請把骨灰安放在政府提供／編配的公眾靈灰安置所設施。

73. 另一名委員表示，政府應主動研究環保方法，借助先進技術處理死者遺體。

74. 一名委員表示不反對這宗申請，但他詢問可否建議施加規劃許可附帶條件，以確保有關發展不會對申請地點現有的樹木造成負面影響。秘書回應說，這宗申請的目的是把現有的靈灰安置所發展規範化，並不涉及在申請地點建造新構築物，預期不會對現有樹木造成影響。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生回應主席的提問時說，他手上沒有關於該地段的土地契約是否載有保護樹木條款的資料。他會在會後補充有關詳情，以供小組委員會參閱。

[會後補註：盧錦倫先生證實申請地點(2 號第 5 約地段第 1006 號餘段)現時的土地契約載有保護樹木條款。]

75. 一名委員詢問改變用途是否需要補地價。盧錦倫先生回應時補充，倘小組委員會批准這宗申請，申請人須向地政總署提交契約豁免書／租約申請，以便落實申請的用途。地政總署會在考慮可能徵收的豁免書費用／租金及行政費時，就這宗個案的詳情諮詢食物及衛生局。一般來說，倘相關決策局／部門在考慮個別個案的情況及理據後給予政策上支持，在截算日期(二零一四年六月十八日)前出售的龕位或可獲豁免相關費用。

76. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年十一月二十九日止。除非在該日期前，所批准的發展項目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。規劃許可須附加下列條件：

「(a) 申請地點內龕位和記念牌位的數目分別不得超過 5 302 和 174 個；

(b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
以及

(c) 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。」

77. 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／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[張國傑先生此時返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/673 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 49 號 B 分段餘段(部分)、第 379 號 B 分段(部分)、第 383 號(部分)、第 384 號餘段、第 385 號餘段(部分)、第 394 號 A 分段餘段(部分)、第 395 號、第 396 號(部分)、第 397 號餘段、第 398 號、第 399 號餘段及第 401 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-KTN/673A 號)

簡介和提問部分

78. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的相鄰範圍有民居，預料會造成環境滋擾。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分別來自元朗區議員和一名個別人士的公眾意見，對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，但路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，擬議北環線的走線仍在檢討中，就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。相關發展與四周土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理任何可能對環境造成的滋擾和相關政府部門的技術關注。鑑於小組委員會曾就兩宗由同一申請人提交的先前申請批出許可，加上現時這宗申請與先前申請的申請用途、總樓面面積和布局相同，只是用地面積增加了，因此批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 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，至二零二二年十一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於傍晚六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (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邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點堆疊物料至邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)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(即在二零二零年八月二十九日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年一月十日或之前)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(即在二零二零年五月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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；
- (m) 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(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

81. 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19

第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/682 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第107約地段第1226號(部分)、第1227號(部分)及第1230號(部分)關設臨時動物寄養所(為期五年)，並進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/682號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/683 擬在劃為「農業」地帶的
元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1223 號(部分)、
第 1224 號(部分)、第 1226 號(部分)及
第 1227 號(部分)闢設臨時動物寄養所
(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/683 號)

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

85. 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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/684 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 1222 號(部分)、第 1224 號(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)及第 1230 號(部分)關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/684 號)

86. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/685 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉路第 107 約地段第 382 號、第 418 號餘段、第 419 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 420 號 B 分段餘段(部分)及第 420 號 C 分段餘段(部分)臨時露天存放車尾升降台(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/685 號)

簡介和提問部分

88. 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) 臨時露天存放車尾升降台，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的公眾意見書，對這宗申請提出關注。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，但路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 表示，北環線的擬議走線仍在檢討中，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「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。有關發展與四周的土地用途並非不相協調，而這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引 13E。建議加入規劃許可附帶條件，以處理任何可能對環境造成的滋擾及回應相關政府部門的技術關注。小組委員會曾批准一宗涉及同一申請用途的先前申請，而現時這宗申請的用途與該宗先前申請的

用途相同，只是用地面積及總樓面面積增加了。自二零零八年起，在同一「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶內，小組委員會曾在有條件下批准 16 宗涉及多種臨時露天貯物用途的同類申請，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 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，至二零二二年十一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零二零年一月十日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年八月二十九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的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(f)、(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。」

91. 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23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/686 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 81 號 A 分段餘段(部分)及第 81 號 B 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時犬舍暨犬隻康樂中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/686 號)

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。

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

議程項目24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/831 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1720 號 A 分段、第 1720 號 B 分段、第 1720 號 C 分段、第 1720 號餘段、第 1721 號(部分)、第 1723 號及第 1724 號闢設臨時動物寄養所(為期五年)，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/831 號)

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/832 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南第 113 約地段第 1289 號及第 1293 號闢設公用事業設施裝置(太陽能電池板)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/832 號)

96. 秘書報告，這宗申請涉及裝設太陽能發電系統。副主席張孝威先生已申報利益，因為他是綠色建築議會的主席，該會

一向支持使用太陽能電池板。由於張孝威先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

97. 根據小組委員會早前就編號 A/NE-KLH/578 的申請的考慮，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待制訂有關裝設太陽能發電系統的申請評估準則。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/821 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2878 號(部分)、第 2879 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)、第 2891 號(部分)、第 2892 號(部分)、第 2898 號(部分)及第 2900 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放廢棄車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/821 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放廢棄車輛，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長認為，申請書內沒有足夠資料支持這宗申請，而申請人仍未回應該署所提出的意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為該處設有農業基礎設施(例如通道和

水源)，而且申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份表示反對這宗申請的公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、創建香港和兩名個別人士。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。擬議發展不符合「農業」地帶及「住宅(丁類)」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。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然周邊地區混雜露天貯物／存放場、貨倉和空置／荒置土地，但當中有些屬於涉嫌違例發展，當局可能會就此採取執管行動。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)」的第 3 類地區。這宗申請不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前從未獲批給任何作露天貯物用途的規劃許可，以及該類用途進一步擴散是不可接受的。此外，運輸署署長表示申請書內沒有足夠資料支持這宗申請。在相同的「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶內，曾有 29 宗擬作各類露天貯物用途的同類申請，其中 21 宗涉及六幅用地的申請獲得批准，主要因為考慮到先前有申請獲批給許可。其他申請則被拒絕，主要理由是這些申請不符合規劃指引編號 13E 的規定，即申請所涉用地先前沒有獲批給規劃許可，加上政府部門對這些申請有負面意見，而且區內人士亦表反對。目前這宗申請的情況與該些被拒絕個案的情況相似。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；以及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。「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；亦要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可作露天貯物用途，而且政府部門對擬議發展有負面意見，區內人士亦表反對；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為在該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，倘該等同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/822 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 91 號及 98 號
闢設臨時可循環再造物料回收中心
(廢舊五金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/YL-PH/822 號)

101. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十一月二十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。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

屯門及元朗西區

[沙田、大埔及北區規劃專員吳育民先生，以及高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、黃蓉女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/105 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門掃管笏村第 383 約地段第 37 號
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/105 號)

103. 秘書報告，這宗申請涉及裝設太陽能發電系統。副主席張孝威先生已申報利益，因為他是綠色建築議會的主席，該會一向支持使用太陽能電池板。由於張孝威先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

104. 根據小組委員會早前就編號 A/NE-KLH/578 的申請的考慮，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待制訂有關裝設太陽能發電系統的申請評估準則。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/193 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗厦村第 128 約地段第 108 號 A 分段(部分)、第 108 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 108 號 B 分段第 2 小分段、第 108 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 110 號(部分)及第 112 號(部分)經營商店及服務行業(陳列室)連附屬辦公室(展示太陽能電池板及作附屬設施)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/193 號)

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生請委員留意文件第 1.2 段及第 5 段的編輯錯誤。先前申請(編號 A/HSK/133)的擬議用途應為「擬議臨時露天存放建築機械」，而非「擬議臨時露天存放可循環再造物料」。

簡介和提問部分

106. 陳先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營商店及服務行業(陳列室)連附屬辦公室(展示太陽能電池板及作附屬設施)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議商店及服務行業(陳列室)用途並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途涉及存放及陳列物品，與四周環境，特別是與鳳降村鄉村羣並不協調。擬議發展涉及一宗擬議臨時露天存放建築機械(包括發電機及小型挖土機)的先前申請(編號 A/HSK/133)。該宗申請已被拒絕，主要原因是與四周主要是住宅的土地用途並不協調，以及會為同類申請立下不良先例。拒絕目前這宗申請符合小組委員會先前的決定。另外，有關「政府、機構或社區」地帶內並無其他涉及貯物或商店及服務行業用途的申請個案獲小組委員會批准。至於所收到的公眾意見，上述的規劃考慮和評估亦適用。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 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「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全

港的需要。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展與四周主要是住宅的土地用途並不協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同一「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等同類申請獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

109. 秘書報告，這宗申請擬發展靈灰安置所，申請地點位於屯門。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)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：

- 張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席)
- 張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會
的法律顧問；
- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；
以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個單位。

110. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於副主席張孝威先生和張國傑先生所涉利益間接，而吳芷茵博士及其配偶共同擁有的單位並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

111. 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) 靈灰安置所用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。警務處處長表示，申請地點極樂寺毗鄰住宅發展項目疊茵庭，兩者共用同一通道。清明節和重陽節期間預計會有大量訪客前往極樂寺，可能會對疊茵庭的住客造成滋擾。屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，屋宇署沒有記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。地政總署屯門地政專員表示，該地段上搭建的多個構築物不符合地契條款。地政總署曾就該地段發出兩封警告信，並把警告信在土地註冊處註冊。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 93 984 份公眾意見。當中，52 803 份來自個別人士(包括極樂寺的信眾和靈灰龕位的擁有人)，表示支持這宗申請；41 155 份來自兩名屯門區議員、附近住宅發展項目的業主立案法團／管理公司、其他團體和市民，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 11.4 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。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為擬議的靈灰安置所用途與屬中等密度的住宅發展項目疊茵庭(有九幢住宅樓宇)不協調。疊茵庭與極樂寺共用屯安里的通道，而且入口非常接近。節日期間預計會有大量訪客前往極樂寺，亦可能出現違例泊車／車輛排隊等候進入申請地點的情況，會對疊茵庭的住客造成滋擾。警務處處長亦對節日期間和附近日子的交通及人羣管理計劃的成效表示關注。此外，該地段上多個構築物不符合地契條款，屋宇署亦沒有記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。有關構築物將被視為違例建築物，當局可對違例建築物採取執法行動。在該「政府、機構或社區」地帶內，從未有靈灰安置所用途獲得批准。倘這宗申請獲得批准，會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。關於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

112. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生應主席的要求澄清說，這宗申請只涉及在二零一七年六月三十日前出售的靈灰龕位(即 1 567 個龕位)。

113. 秘書告知委員，疊茵庭業主立案法團在聆聽會舉行前提出了呈請。呈請信所載的意見，與他們先前就這宗申請所提出的意見相似，有關意見已載於文件(即附錄 V-21)，供委員參考。委員備悉該呈請信是在公眾查閱期過後才收到，並同意不應視該信為根據《城市規劃條例》的規定而提出的公眾意見。

114. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請的背景；
- (b) 靈灰安置所用途何時開始及疊茵庭何時落成；
- (c) 疊茵庭最接近申請地點的住宅樓宇與申請地點相距多遠；

- (d) 附近的清涼法苑的用途；以及
- (e) 如何前往申請地點及相關的交通管理措施。

115. 屯門及元朗西規劃專員吳育民先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士對上述問題作出回應，要點如下：

- (a) 申請人提出申請，以期把現時設於申請地點 2 號和 3 號房屋的靈灰安置所(在二零一七年六月三十日前出售了 1 567 個龕位)規範化，以符合《私營骨灰安置所條例》的規管要求；
- (b) 沒有資料顯示申請地點上的靈灰安置所用途何時出現。與先前被拒絕的申請(編號 A/TM/419)比較，現時位於申請地點南面的寺院主樓並不包括在這宗規劃申請內。此外，寺院主樓並不涉及靈灰安置所用途。由於宗教機構用途屬「政府、機構或社區」地帶的第一欄用途，寺院主樓無須申請規劃許可；
- (c) 附近的住宅屋苑疊茵庭於二零零零年落成。疊茵庭最接近申請地點的住宅樓宇與申請地點相距約 40 米；
- (d) 附近的清涼法苑是作宗教機構用途。沒有記錄顯示清涼法苑內現時有靈灰安置所用途或清涼法苑曾提出作靈灰安置所用途的規劃申請；
- (e) 疊茵庭與極樂寺共用屯安里一條長約 110 米的通道；
- (f) 從最近的港鐵(西鐵)兆康站步行至申請地點，需時約八至十分鐘；以及
- (g) 申請人擬備了交通及人羣管理計劃，以支持這宗申請。訪客從港鐵兆康站下車，橫過青山公路，步行至屯富路，沿屯安里步行至極樂寺。駕車前往申請地點的訪客，可以把車停泊在附近的富泰邨，然後橫過青山公路，再步行至屯富路和申請地點。申請

人表示，極樂寺的職員會指示寺內訪客以逆時針方向單程行走，並會指示他們由馬路的另一面離開申請地點。

116. 兩名委員詢問有關申請地點的執管行動，以及相關契約限制的詳情。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生在實物投影機上展示重要事件時序表，並回答說地政總署和屋宇署已多次就非法佔用政府土地和非法建築工程對極樂寺採取執管行動，而極樂寺曾於二零一三年十一月和二零一四年七月被檢控。極樂寺於二零一五年二月在地政總署採取執管行動後再次被檢控。

117. 地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生提供以下補充資料：

- (a) 除上述有關政府土地的執管行動外，地政總署亦就靈灰安置所擁有人違反私人地段的契約限制，於二零一四年和二零一六年發出兩封警告信，並把這兩封針對有關地段的警告信在土地註冊處註冊；以及
- (b) 與一九六零年代所擬備的其他契約相似，該地段的契約內有條款訂明，「不得在該地建築墳墓亦不得埋葬及放置人類遺骸或貯放金塔」。就此，根據契約，涉及安放骨灰的靈灰安置所用途不會獲得批准。

118. 一名委員詢問，如現有的寺院主樓與作靈灰安置所用途的構築物實際上相連，是否需要申請規劃許可。秘書回答說，如靈灰安置所用途變為主要用途，便須申請規劃許可。把去世僧侶的少量龕位安放在寺院大樓，可視為已獲批准的宗教機構用途的附屬用途，未必需要申請規劃許可。

119. 另一名委員詢問，倘小組委員會拒絕這宗申請，申請地點上已入灰的龕位將如何處理。屯門及元朗西規劃專員吳育民先生回答說，《私營骨灰安置所條例》設有寬限期，營辦者可在寬限期內通知擁有有關龕位的死者家屬取回骨灰，再作處理。死者家屬亦可申請把骨灰安放在公眾骨灰龕設施的公眾龕位內。

商議部分

120. 一名委員認為，非法佔用政府土地和進行違例建築工程的罰則可能普遍過輕，導致申請地點內靈灰安置所一直存在。另一名委員表示，事實上，申請地點的靈灰安置所用途和出售龕位一直都是違法。

121. 小組委員會普遍認為申請用途與周邊環境不協調，不會支持這宗申請。擬議的靈灰安置所接近疊茵庭，兩者共用一條通道，會對區內居民造成滋擾。然而，委員對該靈灰安置所如停止營運後處理有關骨灰的跟進行動表示關注，鑑於安放灰骨的跟進工作難以處理，委員為著應否從寬考慮這宗申請作出討論，以減輕死者家屬的悲傷。

122. 副主席表示，根據食物環境衛生署(下稱「食環署」)的現有做法，倘靈灰安置所用途未能在暫免法律責任書所載的寬限期內符合發牌規定，營辦者須按照《私營骨灰安置所條例》採取「訂明骨灰處置程序」，包括須盡一切合理努力聯絡遺屬，並妥善地把骨灰交還。死者家屬如需安放骨灰，可申請政府提供的龕位。

123. 委員備悉，營辦者在完成訂明骨灰處置程序後仍未被認領的骨灰，可交由食環署按相關法例處理。

124. 一名委員表示，雖然該靈灰安置所正在營運，但這並非小組委員會就申請用途批給許可的理由，因為該靈灰安置所是違例發展，而且當局訂有適當的規定和程序，以處理因私營骨灰安置所結業而出現安放骨灰的問題。營辦者有責任與受影響的死者家屬聯絡，以處理安放骨灰事宜。

125. 主席備悉，小組委員會普遍不支持這宗申請，亦不傾向從寬考慮這宗申請，因為就土地用途而言，該靈灰安置所與周邊地區不協調。

126. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為該靈灰安置所用途接近住宅發展項目，並與毗

鄰的住宅發展項目共用一條通道。就土地用途而言，該靈灰安置所與周邊地區不協調；以及

- (b) 批准這宗申請會為「政府、機構或社區」地帶內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，會對附近的住宅發展項目造成滋擾。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/381 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/TM-LTY Y/381A 號)

127. 秘書報告，這宗申請由進彩有限公司(下稱「進彩公司」)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。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、呂元祥建築師事務所(香港)有限公司(下稱「呂元祥公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士 一 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；
- 符展成先生 一 目前與新鴻基公司、領賢公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來；

- 侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司和呂元祥公司有業務往來；以及
- 廖凌康先生 — 過往與新鴻基公司和呂元祥公司有業務往來。

128. 小組委員會備悉，符展成先生和廖凌康先生因事未能出席會議。由於申請人建議當局延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於侯智恒博士和張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

129. 秘書報告，申請人在文件發出後，於二零一九年十一月二十七日提交進一步資料，提出支持這宗申請的進一步理據，以及就規劃署的意見和評估作出回應。有關的進一步資料已提交席上，供委員參考。由於進一步資料提出了法律論點，秘書建議考慮這宗申請前應尋求法律意見。秘書請委員決定是否延期考慮這宗申請。

130. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待尋求法律意見。

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/260 擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶的元朗水車館街28號萬金中心地下41號舖關設教育機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/260號)

131. 秘書報告，申請地點位於元朗。杜景浩先生已就這宗申請申報利益，因為其配偶於元朗擁有一個物業。

132. 由於杜景浩先生的配偶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

133. 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) 擬闢設的教育機構；
- (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。雖然申請作教育機構的用途並非完全符合有關規劃意向，但可為該區的離校生及成年人提供教育課程。申請用途與所涉大廈地下一層的現有用途並非不相協調。擬議教育機構的規模細小，不大可能會對周邊地區的環境及交通造成重大的負面影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。對於消防安全方面的技術關注，可通過施加相關規劃許可附帶條件來處理。小組委員會曾批准兩宗作同類用途的先前申請，以及三宗涉及有關大廈同一層並作相同用途的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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。規劃許可的有效期至二零二三年

十一月二十九日止。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。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

136. 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/477 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗港頭村第 116 約地段第 2964 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/477A 號)

簡介和提問部分

137. 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 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於現時申請地點附近有村屋，擬議用途與周邊環境並非不相協調。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份表示反對的意見，分別來自創建香港和個別人士。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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建的小型屋宇完全在認可鄉村的「鄉村範圍」外，而且在港頭村、港頭新村、瓦窰頭及塘頭埔村有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的小型屋宇預測需求。擬議發展不符合臨時準則，因為相關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。雖然在臨時準則頒布前有一宗申請獲批，但適用於先前獲批申請的特殊情況在這宗申請並不合用。現時這宗個案應根據現行的臨時準則評估。有五宗同類申請因位於相關「農業」地帶內或橫越該地帶而被小組委員會全部拒絕，而現時這宗申請與這五宗被拒的申請的情況和考慮因素相似。就現時這宗申請批給臨時規劃許可，會立下不良先例，並會吸引更多「農業」地帶內的同類申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應一名委員的提問時解釋說，申請人是一間公司，獲一名元朗東頭村的原居村民授權提交規劃許可申請。地政總署助理署長(區域 3) 盧錦倫先生補充說，只有認可鄉村的原居村民才有資格提出小型屋宇批建申請。

商議部分

139. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 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」，因為港頭村、港頭

新村、瓦窰頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」內可用作發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求；以及

- (b) 批准這宗申請會為相關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令該區整體鄉郊農業特色的質素下降。」

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-TYST/991 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1402 號(部分)、第 1487 號(部分)、第 1488 號 A 分段(部分)、第 1488 號餘段(部分)及第 1489 號(部分)關設臨時貨倉存放電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/991 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；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。雖然申請用途並不符合「未決定用途」地帶的規劃意向，但有關發展大致上與周邊用途並非不相協調，而且相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。可施加相關的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長的關注。自城市規劃委員會規劃指引編號 13E 公布以來，有一宗在這申請地點作同類貨倉用途的申請獲批准，而在有關「未決定用途」地帶內的該部分地方則有 52 宗同類申請獲批准。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零二二年十一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、清洗、拆件、其他工場活動，以及處理／存放陰極射線管及電子廢料；
- (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；

- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(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。」

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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/992 為批給在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 1149 號 A 分段(部分)及
第 1149 號餘段(部分)作臨時貨倉存放汽車及汽車零件
連附屬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/YL-TYST/992 號)

簡介和提問部分

144. 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) 為批給作臨時倉庫存放汽車及汽車零件連附屬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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，而且大致上與周邊用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就這宗申請批給為期三

年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決有關臨時用途可能造成的環境滋擾，以及處理其他相關政府部門所提出的技術要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C(規劃指引編號 34C)的規定，因為自從批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變。自規劃指引編號 13E 頒布以來，申請地點有三宗作相同臨時貨倉用途的申請獲批給規劃許可，而在有關「未決定用途」地帶的該部分地方則有 109 宗同類申請獲得批准。因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。雖然在有關「未決定用途」地帶的該部分地方曾有四宗同類申請被拒絕，但該些申請的考慮因素不適用於現時這宗申請。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

146. 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，由二零一九年十二月九日至二零二二年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴漆、清洗、保養或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的輕型、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (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，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年三月九日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；
- (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(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
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

147. 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

議程項目36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/993 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1652 號(部分)、第 1653 號餘段(部分)、第 1663 號(部分)及第 1664 號(部分)臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/993 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，而且大致上與周邊用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。規劃署建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能造成的環境滋擾，或回應其他相關政府部門在技術方面的要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。申請地點有四宗作同類露天貯物用途的申請獲批給規劃許可，而在有關「未決定用途」地帶內的該部分地方有 139 宗作露天貯物用途的同類申請獲批准。批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。雖然在有關「未決定用途」地帶內的該部分地方有兩宗同類的露天貯物用途申請被拒絕，但該些申請的考慮因素並不適用於現時這宗申請。

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，有效期為三年，至二零二二年十一月二十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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) 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、拆件、噴灑、清潔、切割、其他工場活動及處理／存放舊電器、電腦／電子零件、陰極射線管及電子廢料；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)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設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二零年一月十日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月二十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年八月二十九日或之前)，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)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(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員吳育民先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、黃蓉女士及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目37

其他事項

152. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。