

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一八年八月三日下午二時三十分舉行的
第 608 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

李啟榮先生

陳福祥博士

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

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

何廣鏗先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

署理環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃偉恩先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

張孝威先生

副主席

符展成先生

雷賢達先生

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

余偉業先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會
何文思女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年七月二十日第 607 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」)二零一八年七月二十日第 607 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/I-LWKS/1

申請修訂《鹿湖及羗山分區計劃大綱核准圖編號 S/I-LWKS/2》，把位於大嶼山羗山第 311 約地段第 724 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-LWKS/1 號)

3. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/27 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的南丫島索罟灣第 10 約地段第 528 號和毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業，以及略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/27 號)

4. 秘書報告，這宗申請由建旺發展有限公司提交，而景藝設計有限公司(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。

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

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

[張國傑先生及廖凌康先生於此時到席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/279 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 865 號餘段、第 868 號餘段、第 871 號、第 872 號、第 873 號、第 874 號、第 875 號餘段及第 876 號餘段和毗連政府土地
關設臨時康體文娛場所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/279B 號)

簡介和提問部分

8. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時康體文娛場所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 70 份公眾意見書，當中 69 份由西貢鄉事委員會、窩美村居民代表和個別人士提交，反對這宗申請或對這宗申請提出負面意見。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。有關用途並非完全違反「綠化地帶」的規劃意向。搭建樓高一層的構築物和關設園景美化花園，與周邊的環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有

負面意見。小組委員會曾批准一宗在申請地點作相同用途的先前申請。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。由於就先前的申請批出的許可因為未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。至於所收到的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

[何廣鏗先生和袁家達先生於此時到席。]

9. 主席和一名委員提出以下的問題：

- (a) 具考古研究價值的蠔涌用地是否已受影響；
- (b) 南邊圍的公眾停車場是否正在使用；以及
- (c) 有否就申請用途作出任何特別的交通安排。

10. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下回應：

- (a) 如文件圖 A-1 所顯示，申請地點只有很小一部分坐落在具考古研究價值的用地內，以及康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處對這宗申請沒有意見；
- (b) 南邊圍的公眾停車場仍在使用。渠務署總工程師／九龍及新界南表示，日後的污水處理設施的建造工程會在二零一九年展開；以及
- (c) 據申請人所稱，他們會在申請地點以西的巴士停車處提供額外的穿梭巴士服務以接送訪客。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，當南邊圍公眾停車場關閉後，落實交通安排措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

(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)或(b)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

(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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

12. 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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/296

擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢莫遮峯第 223 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器及地底電纜)，以及進行挖土和填土工程

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/296 號)

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

吳芷茵博士 — 現為中電公司集團可持續發展總監；

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來，以及目前與金城公司有業務往來。

14. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦同意，由於張國傑先生和廖凌康先生並無參與這宗申請，他們可留在席上。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/19 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
西貢康定路1號第215約地段第1104
號
改建整幢現有工業大廈以營辦私人
學校
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-SKT/19A號)

17. 秘書報告，申請人已撤回申請。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生
出席會議，解答委員的提問。王先生於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、楊
倩女士及陳卓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/ST/955 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
禾香街9至15號力堅工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/955A號)

簡介和提問部分

18. 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) 商店及服務行業(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及四周的發展並非不相協調。曾有位於毗鄰工業樓宇地面一層的同類申請獲得批准。這宗申請倘獲得批准，地面一層的合計商用樓面面積為 100 平方米，未有超出准許上限。這宗申請大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，包括消防安全和交通方面的規定。規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，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。

19. 主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 該區有沒有對商店及服務行業用途的需求；以及
- (b) 火炭工業區內有沒有劃設「商業」地帶。

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應如下：

- (a) 根據文件第 6 段所載周邊地區同類申請的數目，毗鄰工業樓宇地面一層有多宗涉及商業用途的同類申請獲得批准；以及
- (b) 該區劃為「商業」地帶的用地有一幢商業樓宇，該樓宇的處所幾乎全部被佔用。

商議部分

21. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止。

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/959 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 I2 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/959 號)

簡介和提問部分

23. 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，規劃署不反對這宗申請。申請的用途規模細小，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和該工業樓宇附近一帶曾有同類申請獲得批准。申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，包括消防和交通方面的規定。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議批給申請人為期三年的臨時規劃許可，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的工業樓面空間的供求情況。

24. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

25. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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(即二零一九年二月三日或之前)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。」

26. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-YSO/7 擬在劃為「綠化地帶」的大埔榕樹澳村第 204 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/NE-YSO/7 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，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」)對這宗申請有保留，因為申請地點位於濕地，四周長滿天然植被，附近有一條天然河溪。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為預料擬議發展會對重要的景觀資源造成負面影響，但又無法採取緩解措施。土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，因為申請地點位於陡峭的天

然山坡下，情況達到須進行天然山坡災害研究的警戒準則，但申請人並無提交土力規劃檢討報告以支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，並建議小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為擬議小型屋宇位於位於一條現有河溪旁邊，可能會造成負面的排水影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 22 份意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和個別人士／居民。主要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。擬議小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有就「綠化地帶」內的擬議發展提出有力的規劃理據。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議小型屋宇牽涉砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，以及對區內的排水和斜坡穩定造成負面影響。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」，逾 50% 的擬議小型屋宇的覆蓋範圍位於榕樹澳村的「鄉村範圍」內。榕樹澳村「鄉村式發展」地帶內的可用土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及日後的小型屋宇需求預測。當局認為，為使發展模式較具條理，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，更為適合。考慮到申請地點位於長滿植物和樹木的斜坡上，兼且附近有河溪，漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令有關發展侵佔「綠化地帶」，並使該

區整體的景觀質素下降。申請地點位於陡峭天然山坡的山腳，但申請人並無提交土力規劃檢討報告以支持這宗申請。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。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 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。有關的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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的生態、景觀、土力及排水方面造成不良影響；
- (c) 擬議發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹木，影響區內現有的天然景緻、排污及斜坡穩定性；
- (d) 榕樹澳村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

- (e) 批准這宗申請會為該區「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體天然環境和景觀質素下降。」

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-HLH/32 在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺第 87 約地段第 184 號 A 分段(部分)
臨時存放農用工具和機器及露天存放建築
材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/32 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士
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) 臨時存放農用工具和機器及露天存放建築材料，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。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，而且可用作溫室種植和植物苗圃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該處在二零一二年後植物全被清除；倘批准這宗申請，便會立下不良先例，鼓勵其他同類的規劃申請在取得規劃許可前先行清除植物，對周邊地區的景觀造成不良影響。民政事務總署北區民

政事務專員表示，大埔田的原居民代表反對這宗申請，其反對的理由載於文件第10.1.10段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內共收到八份公眾意見書，其中六份分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園、創建香港、香港觀鳥會、李屋村一名村民及一名個別人士提交，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。擬議的臨時貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向。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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為有關地點位於第3類地區，以往該地點從未就同類露天貯物用途獲批給任何規劃許可，而且政府部門有負面意見，區內人士亦反對申請。批准這宗申請會立下不良先例。倘此類申請獲批准，即使只屬臨時性質，累積影響所及，會導致該區整體鄉郊環境及景觀質素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用

途方面具有良好潛力的休耕農地。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) 這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，原因是申請地點從未獲批給任何規劃許可，而相關政府部門有負面意見以及區內人士反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通和景觀造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為其他在「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些申請獲批准，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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/647 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地村第 83 約地段第 596 號關設臨時私人停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/647A 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，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書。一名北區區議員支持這宗申請，而一名個別人士則反對這宗申請。他們的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該臨時用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點沒有獲批和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」地帶的規劃意向。擬議用途的四周主要是村屋、常耕／休耕農地和臨時住用構築物，因此擬議用途與周邊的鄉郊環境並非全不協調。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

34. 主席和部分委員提出以下問題：

- (a) 在周邊地區是否有同類申請獲得批准；以及
- (b) 泊車位是否為當地村民而設。

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士作出以下回應：

- (a) 在同一「鄉村式發展」地帶內，沒有作臨時私人停車場的同類申請；以及
- (b) 沒有資料顯示擬議泊車位是否為當地村民而設。據申請人所稱，一共會闢設 12 個泊車位，當中六個會供申請人使用，其餘的則會出租。

商議部分

36. 一名委員關注，「鄉村式發展」地帶內的寶貴土地資源被用作臨時停車場，但進行房屋發展的土地卻不足夠。主席指出，「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。為配合小型屋宇的需求而發展「鄉村式發展」地帶內私人地段的時機，主要取決於個別的土地擁有人。

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放或進出該處；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車可以在申請地點停泊或進出該處；
- (c) 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／入油、修理汽車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的界線圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交有關滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)提供滅火水源和消防裝置，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(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

38. 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 13
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/129 在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1511 號 Q 分段及第 1511 號餘段
闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/129A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並指申請所涉的地方現時鋪上硬地面，與四周的鄉郊環境不相協調，又會為其他同類申請立下不良先例，鼓勵他人照樣在取得規劃許可前清理地盤或清除植物，因而對區內的景觀資源和特色造成負面影響。民政事務總署北區民政事務專員表示，正如文件第 9.1.9 段所述，清朗樓互助委員會、清澤樓互助委員會及清潤樓互助委員會的主席均反對這宗申請，理由是現時泊車位充足，不需要大型停車場；亦有關於安全問題的關注。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份公眾意見書，其中四份公眾意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為現有的硬地面與四周的鄉郊環境不協調。一般而言，附近住宅發展項目的車位應由該住宅發展項目內已規劃的車位來提供。從土地用途規劃的角度而言，申請地點亦不適宜發展臨時停車場。小組委員會拒絕了同樣作停車場用途的同類申請。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。至於有關的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士回應一名委員的查詢時說，當局曾就申請地點採取執管行動。當局於二零一七年十一月十四日就泊車問題向有關的土地擁有人發出強制執行通知書。強制執行通知書的期限於二零一八年二月十四日屆滿，隨後的實地視察發現違例泊車的情況仍未中止。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請擬闢設的臨時私人停車場不符合丙崗地區「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。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休

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

- (b) 申請人未能在申請書中證明有關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，會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

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-TKL/585 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第 76 約地段第 1507 號 B 分段餘段(部分)、第 2022 號 B 分段餘段(部分)、第 2036 號(部分)、第 2037 號、第 2038 號、2039 號、第 2040 號(部分)、第 2041 號(部分)及第 2042 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/585A 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，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分別來自一名北區區議員及上水鄉事委員會主席的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。申請地點大部分位於「農業」地帶內，小部分是在「鄉村式發展」地帶內。雖然臨時露天存放用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請不表反對，因為從農業的角度看，申請地點的復耕潛力低。至於在「鄉村式發展」地帶內的部分，當局並無收到涉及該處的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關的臨時露天貯物用途與周邊以貯物／貨倉、常耕及荒置農地及村屋為主的土地用途並非不相協調。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區，以及相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，區內人士亦不表反對。就位於第 4 類地區的小部分地點而言，先前曾批給規劃許可，而所施加的規劃許可附帶條件亦已履行。小組委員會批准先前曾批准涉及在該用地上作現時這宗申請的同類／相同貨倉發展用途的申請，以及另一宗在申請地點南鄰作同類用途的申請。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的所有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一八年九月十四日或之前)，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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

45. 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 15
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/598 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1088 號 B 分段(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/598 號)

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

47. 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 16
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/599 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 164 號 A 分段第 2 小分段、第 164 號 A 分段第 6 小分段、第 164 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 164 號 B 分段第 3 小分段 B 分段、第 164 號 B 分段第 3 小分段 D 分段及第 164 號 B 分段第 3 小分段 E 分段興建六幢屋宇(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-TKL/599 號)

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

A/NE-TKLN/13 擬在劃為「康樂」地帶的
打鼓嶺北較寮村第 78 約地段第 1499 號
經營臨時食肆及便利店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKLN/13 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

51. 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 18
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/636 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
社山村第 19 約地段第 702 號 A 分段
第 3 小分段及第 704 號 A 分段第 3 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/636 號)

簡介和提問部分

52. 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。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且已設有行人徑及水源等的農業基礎設施。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，批准這宗申請會為侵佔「農業」地帶的同類發展立下不良先例。運輸署署長大致上對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇，因此可予容忍。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八份公眾意見書，分別來自社山村的居民代表、社山村的原居村民、世界自然基金

會、創建香港、香港觀鳥會及個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。雖然擬議發展與周邊的鄉郊特色並非不協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為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，會導致該區的景觀特色有所改變，並對該區的景觀造成負面影響。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」，社山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，以應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。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。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗覆核申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 社山村的「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 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/638 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1148 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/638 號)

簡介和提問部分

55. 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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活

動。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%坐落在新村老圍和林村新村的「鄉村範圍」以外。水務署總工程師／建設反對這宗申請，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點範圍內曾有樹木被砍伐，批准這宗申請會立下不良先例，助長此類違例砍伐樹木的做法。整體而言，運輸署署長對這宗申請亦有保留，但認為這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇，故可予以容忍。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三份公眾意見，分別來自創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，均表示反對這宗申請。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。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。雖然擬議發展與周邊的鄉郊特色並非不相協調，但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，因為申請地點範圍內曾有樹木被砍伐，批准這宗申請會立下不良先例，助長此類違例砍伐樹木的做法。關於臨時準則，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%坐落在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外，社山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚待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。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

56. 主席回應一名委員的提問時表示，城規會近年在審批小型屋宇發展的申請時，取態更為審慎，以期把小型屋宇發展局限於「鄉村式發展」地帶內，從而使發展模式更具條理。

商議部分

57. 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有超過 50% 坐落在林村新村和新村老圍的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」以外；以及
- (c) 林村新村和新村老圍的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作興建小型屋宇的土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 20
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/639 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/639 號)

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 10 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點範圍內曾有樹木被砍伐，批准這宗申請會立下不良先例，助長此類違例砍伐樹木的做法。整體而言，運輸署署長對這宗申請亦有保留，但認為這宗申請只涉及發展一幢小型屋宇，故可予以容忍。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三份公眾意見，分別來自創建香港、香港觀鳥會和一名個別人士，均表示反

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。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。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」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 坐落在「鄉村範圍」以外，社山的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚待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。至於負面的公眾意見書，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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」地帶內仍有主要擬作興建小型屋宇的土地可供使用。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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/119 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢十四鄉瓦窰頭第 165 約地段第 1445 號、第 1446 號 A 分段及第 1446 號餘段闢設臨時私人停車場(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/119 號)

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 至 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/643 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1028 號 B 分段第 5 小分段、第 1034 號 A 分段第 2 小分段 C 分段及第 1034 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/643 至 646 號)

A/NE-TK/644 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1028 號 B 分段餘段、第 1034 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 1034 號 A 分段餘段及第 1034 號 B 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-TK/643 至 646 號)

A/NE-TK/645 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1034 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-TK/643 至 646 號)

A/NE-TK/646 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排第 23 約地段第 1034 號 A 分段第 2 小分段 B 分段及第 1034 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/643 至 646 號)

63. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

64. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/647 在劃為「農業」地帶的大埔船灣布心排村
第 23 約地段第 637 號 A 分段作臨時露天貯
物(建築工具)用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/647 號)

簡介和提問部分

65. 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) 作臨時露天貯物(建築工具)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這

宗申請有保留，因為申請地點與周邊地區並無連繫，預料會對景觀特色的完整造成不良影響。申請人未提出申請前，申請地點範圍內已有植物被清除，批准這宗申請會立下不良先例，助長違例移除植物的做法。運輸署署長對這宗申請有保留，因為申請人所提交作交通評估的資料不充足。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點侵佔一條現有河道／溝渠。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書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和個別人士，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」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。申請書並無提出有力理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長均對這宗申請有保留。此外，渠務署總工程師／新界北亦不支持這宗申請，因為申請地點侵佔一條現有河道／溝渠。擬議發展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，而申請地點先前不曾獲批給涉及同類露天貯物用途的規劃許可。政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦就此提出反對。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的景觀、交通和排水造成不良影響。關於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

66. 委員並無就這宗申請提問。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「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) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦就此提出反對；
- (c) 申請書內並無資料證明有關發展不會對周邊地區的景觀、交通和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「農業」地帶的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，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 27
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/648 在劃為「農業」地帶的大埔汀角路第 17 約地段第 396 號餘段(部分)及第 398 號(部分)、第 29 約地段第 1030 號(部分)、第 1031 號、第 1032 號、第 1034 號、第 1035 號、第 1037 號 A 分段、第 1037 號 B 分段、第 1038 號、第 1039 號(部分)、第 1045 號(部分)、第 1046 號、第 1047 號、第 1048 號 B 分段(部分)、第 1049 號(部分)、第 1050 號(部分)及第 1056 號
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/NE-TK/648 號)

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 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 28
第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/649 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔錦石新村第 6 約的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/649A 號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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，回應政府部門的意見。

71. 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三個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 29
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/651 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔半山洲第21約地段第416號S分段及第416號T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/TP/651號)

簡介和提問部分

72. 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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展很可能會影響申請地點內的現有樹木，當中包括一棵位於屬重要景觀資源的「綠化地帶」內並接近擬建屋宇的成齡樹。預料建築工程對該樹的樹冠和樹根範圍會造成負面影響。批准這宗申請會進一步吸引其他人在「綠化地帶」內進行同類發展。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18份公眾意見書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會及16名個別人士，均表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。申請地點有大部分地方位於劃為「綠化地帶」的地方內，只有小部分在「鄉村式發展」地帶內。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由主要是有關申請很可能會影響申請地點內的現有樹木。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」（下稱「臨時準則」）方面，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在半山洲村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶內，但「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可完全應付日後的小型屋宇需求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。此外，擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展涉及砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，亦會破壞該區的景觀。申請地點先前涉及一宗小型屋宇發展申請，該宗申請在二零一七年遭小組委員會拒絕，而其後規劃情況並沒有重大改變。至於公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 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「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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 有關申請並不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及砍伐現有天然樹木，影響該區現有的天然景緻。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；
- (c) 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」，因為半山洲的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，而且擬議發展對周邊地區的景觀會有負面影響；以及
- (d) 半山洲的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作興建小型屋宇的土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、楊倩女士及陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。劉先生、楊女士及陳女士於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和
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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/594 在劃為「綜合發展區」地帶及
「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地
帶的
元朗錦田第 104 約地段第 3513 號(部分)、
第 3841 號 B 分段、第 3842 號 A 分段、
第 3843 號 A 分段、第 3847 號 A 分段(部分)、
第 3874 號、第 3875 號、第 3876 號、
第 3877 號、第 3878 號(部分)及
第 3884 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時貨倉(貯存寵物用品及園藝用品)
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-KTN/594A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉(貯存寵物用品及園藝用品)
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。環境保護署署長(下稱「環保署
署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗
鄰及其附近有民居／住宅構築物，預期會對

環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份由新田鄉鄉事委員會、壘圍村的代表和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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然有關發展並不符合「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的規劃意向，而申請地點約 42% 的土地坐落於當局就北環線預留的鐵路線範圍內，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實北環線。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 表示，當局仍在檢討北環線的確切走線及發展計劃，他不反對這宗申請。至於申請地點餘下的土地（約 58%）位於「綜合發展區」地帶內，該地帶並無已知的發展計劃，就申請用途批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾，以及回應其他政府部門的技術要求。申請地點涉及數宗先前獲批准的申請。上一宗作相同用途的申請（編號 A/YL-KTN/558）由同一申請人提交，並於二零一七年六月九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批給為期三年的規劃許可。不過，該宗申請因申請人未有履行提交消防裝置建議的附帶條件，而於二零一七年九月十二日被撤銷。建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至下午五時三十分在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、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，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，落實就有關發

展提出並獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

78. 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 及 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/609 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1505 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/609 及 610 號)

A/YL-KTN/610 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1750A2 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/609 及 610 號)

79. 小組委員會備悉，這兩宗第 16 條申請性質相似，而且兩個申請地點位置接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊)，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兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理

農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會和一名公眾人士，均表示反對這兩宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。據申請人表示，申請編號 A/YL-KTN/609 及 610 的申請地點分別約有 70.7% 和 68% 的地方會用作耕種範圍。擬議用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向，與周邊富鄉郊特色的土地用途亦非不協調，周邊主要為常耕／休耕農地、荒地／空置土地、池塘和住宅民居／構築物。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對申請沒有強烈意見。擬議發展不大可能對交通、景觀和排水造成重大的負面影響，而所諮詢的相關政府部門對申請沒有負面意見。小組委員會曾批准在同一「農業」地帶涉及休閒農莊的 10 宗同類申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

81. 主席和一名委員提出下列問題：

- (a) 當局是否曾對申請地點的填土活動採取執管行動；
- (b) 兩宗申請已鋪築地面範圍的比例為何；
- (c) 位於這兩個申請地點西面的申請（編號 A/YL-KTN/394）被拒絕的理由為何；以及
- (d) 有沒有顯示申請地點現況的照片。

82. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出下述回應：

- (a) 當局沒有針對兩個申請地點的填土活動採取執管行動；

- (b) 據申請人表示，申請編號 A/YL-KTN/609 和 A/YL-KTN/610 已鋪築地面面積範圍的比例分別為 23% 和 32%；
- (c) 申請編號 A/YL-KTN/394 擬闢設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場，為期五年；但城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一三年六月十四日經覆核後拒絕該宗申請，主要理由是申請地點涉及違例填土工程，而填土物料不適宜耕種；申請人沒有就擬議發展(特別是休閒農場、郊野學習／教育中心及辦公室連門廊)的設計及運作提供詳細資料。另外，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響。批准申請會立下不良先例，倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；以及
- (d) 如文件圖 A-4a 所顯示，申請編號 A/YL-KTN/609 的地點有植被覆蓋，並有種植範圍。至於申請編號 A/YL-KTN/610 的地點，如文件圖 A-4b 所顯示，大部分地方長滿野草，但有些地方的植被已被清除。

商議部分

83. 主席回應一名委員的查詢時表示，城市規劃委員會沒有特別為考慮休閒農莊的規劃申請訂定指引。一般來說，當局應考量所有相關因素及重要規劃考慮因素，例如土地用途的協調性、規劃意向、對周邊地區的影響和附近一帶的同類個案等。此外，在考慮休閒農莊的規劃申請時，休閒農莊訪客所造成的交通影響也是一項相關考慮因素。

84. 一名委員懷疑申請地點曾為濕地，其後被填平，故該委員反對這兩宗申請。不過，委員得悉當局並無針對兩個申請地點的違例填土活動採取執管行動。根據創建香港所提交公眾意見書內的資料和二零

一八年的航攝照片，該兩個申請地點以前曾進行耕種活動，現時已休耕。

85. 另一名委員補充，申請用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向，因為兩個申請地點的大部分地方會作農業用途，只有小部分會鋪築硬地面。當局在施加適當的規劃許可附帶條件下，批給這兩宗申請臨時規劃許可，可讓城規會監察申請人是否把申請地點用作擬議用途。其他委員表示贊同。

86. 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。這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)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；
- (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(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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。」

87. 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-KTN/611 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(家居日用品、五金貨品零售商店及汽車美容產品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/611 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) 經營臨時商店及服務行業(家居日用品、五金貨品零售商店及汽車美容產品)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點不涉及正在處理的小型屋宇申請，而經營臨時商店及服務行業的申請，與四周的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減低可能造成的環境滋擾。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前四宗獲批准作各種商店及服務用途的申請，故批准目前的這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

89. 主席和委員提出下列問題：

- (a) 是否已履行就先前申請施加的規劃許可附帶條件，提交和落實排水和消防裝置建議；以及
- (b) 申請人是否已提交任何排水及消防裝置建議；如有，相關的政府部門是否接受。

90. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出下列回應：

- (a) 先前的申請由不同的申請人提交。當局已就排水和消防安全施加規劃許可附加條件。有關申請編號 A/YL-KTN/430 的所有規劃許可附帶條件已獲履行，但其他三宗先前的申請因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；以及
- (b) 申請人已就目前的申請提供排水及消防裝置建議(如文件繪圖 A-3 及 A-4 所示)，而相關的政府部門對這宗申請不表反對，並表示

應就規劃許可施加規劃許可附帶條件，規定申請人提交和落實排水及消防裝置建議。

商議部分

91. 一名委員詢問是否有任何機制防止申請人多次未有履行規劃許可附帶條件。秘書回應說，倘先前批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，當局通常會施加較短的規劃許可附帶條件履行期限，以密切監察履行進度。當局亦會要求申請人提交相關的技術建議及規劃申請，供相關的政府部門考慮。如同一申請人屢被撤銷規劃許可，當局可能不會再批給規劃許可。一名委員進一步詢問相關的政府部門是否已接納申請人提交的排水和消防安全建議，主席回應說，正如文件所述，排水和消防安全建議已提交相關的政府部門，有關部門對規劃申請不表反對。

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木，令樹木健康生長；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

93. 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 34
第 16 條申請

[公開會議]

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

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

95. 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 35
第 16 條申請

[公開會議]

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

96. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

97. 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 36
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/790 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦田高埔新村第 103 約的政府土地
闢設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/790 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) 擬闢設為期三年的臨時動物寄養所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點可用作溫室種植和植物苗圃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到由區內居民及公眾人士提交的三份公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。雖然擬闢設的臨時動物寄養所不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊以鄉郊特色為主的環境並非不協調。對這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠規劃意向。除了漁護署

署長外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

99. 一名委員留意到申請地點沒有植物，因此關注到在這宗申請提交前有否砍伐樹木。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士在回應時表示沒有有關申請地點過去狀況的資料。

商議部分

100. 一名委員關注到，在這宗申請提交前或曾砍伐樹木。主席指出，根據文件第 9.1.6 段，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見是該區的整體景觀質素不高，因此她不反對這宗申請，但建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交及落實美化環境建議。

101. 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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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(通宵動物寄養除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於晚上九時至上午九時，所有動物均須安置在圍封的構築物內；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統和吹哨子；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)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，必須時刻維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實設置消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

102. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/791

擬在劃為「農業」地帶的

元朗錦田第 103 約的政府土地

闢設臨時動物寄養所(為期五年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-KTS/791 號)

簡介和提問部分

103. 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) 擬闢設為期五年的臨時動物寄養所；

- (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」)認為較適宜把申請地點保留作農業用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為現有的樹木與擬議布局設計會有衝突。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 13 份公眾意見書，分別由錦田鄉事委員會及市民大眾提交，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍五年。雖然擬闢設的臨時動物寄養所不符合「農業」地帶的規劃意向，但擬議發展與周邊主要屬鄉郊特色的環境並非不相協調。除了漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入規劃許可附帶條件，以緩解有可能造成的環境滋擾和回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見書，相關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，為期五年，至二零二三年八月三日止，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，於下午五時至下午一時，所有動物必須時刻關在圍封的構築物內；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統和吹哨子；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)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，必須時刻妥為維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或

之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

106. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/792 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第106約的政府土地(前石湖學校)闢設臨時社會福利設施(老人及青年中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/792號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬闢設的臨時社會福利設施(老人及青年中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然這項臨時用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是擬議的用途是要利用已關閉而目前空置的前石湖學校所在的用地。此外，這項臨時用途與周邊地區並非不相協調，亦不大可能會造成嚴重的負面影響。就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，把這項臨時用途可能對環境造成的滋擾減至最小，以及回應相關部門的技術要求。小組委員會先前曾批准兩宗把申請地點作相同用途的申請。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見書，相關政府部門的意見和上述規劃評估亦適用。

108. 主席詢問申請地點現時是否已有用途。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，該地點是一間空置校舍。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批

准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，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，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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，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，必須時刻妥為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(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置

建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，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；
- (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)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(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；以及
- (m) 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。」

110. 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 39
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/786 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 117 號(部分)、第 119 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號、第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號(部分)、第 127 號(部分)及第 128 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時犬隻訓練場、犬貓寄養所及犬隻游泳康樂中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/786 號)

簡介和提問部分

111. 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) 闢設臨時犬隻訓練場、犬貓寄養所及犬隻游泳康樂中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為申請地點的現有樹木的數目與上一宗獲批的申請(編號 A/YL-PH/735)中的美化環境建議有出入。批准這宗申請會立下不良先例，助長這種做法。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公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該臨時用途並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但除了規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，相關政府部門對這宗申請均不表反對，而且擬議用途與周邊土地用途亦非不相協調。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人在回應時表示申請地點的部分樹木乃是被颱風吹走。此外，申請地點涉及四宗先前獲批的申請，該等申請涵蓋同一用地範圍，以及由同一名申請人提交。此外，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何對環境可能產生的滋擾，以及回應相關政府部門對於景觀的關注和其他的技術要求。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，為期三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業(通宵動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於晚上七時至上午九時，所有動物均須時刻被關在圍封的動物寄養所內；
- (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廣播系統和吹哨子；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)提交申請地點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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)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)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(e)、(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；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。」

114. 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 40 **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/238 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 1289 號 F 分段餘段
闢設臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/238 號)

簡介和提問部分

115. 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) 擬闢設的臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位(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五份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、上村原居村民代表及上村鄉村委員會，均反對這宗申請。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，但地政總署元朗地政專員表示，有關處所坐落的地方並不涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。所申請的用途與周邊的土地用途並非不相協調。鑑於有關用途的規模和性質，所申請的用途不大可能會對周邊地區的交通、排水和環境造成重大的影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自二零一三年起，有兩宗涉及同一地點作同類臨時停車場用途的申請獲小組委員會批准。至於接獲的公眾意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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，不得於星期六、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)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拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

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

議程項目 41
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/365 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 630 號(部分)、第 631 號(部分)、第 632 號、第 633 號(部分)、第 634 號(部分)及第 651 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/365A 號)

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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回應政府部門的意見。

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

議程項目 42
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/371 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 625 號(部分)、第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 628 號(部分)及第 629 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時車斗裝配工場(輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/371 號)

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 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-ST/527 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 56 號餘段、第 165 號餘段、第 166 號餘段及第 167 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時停車場(貨車及貨櫃車)和輪胎維修場連附屬飯堂及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/527 號)

簡介和提問部分

123. 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) 關設臨時停車場(貨車及貨櫃車)和輪胎維修場連附屬飯堂及地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點 100 米範圍內有民居。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的用途可予容忍三年。雖然申請用途不符「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，就這宗申請批給臨時性質的許

可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為目前尚未有涉及申請地點的發展建議。所申請的用途與主要是停車場、貯物場及港口後勤設施的周邊土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區；先前有七宗作同類申請用途的申請獲得批准；相關政府部門的技術關注事宜可藉落實規劃許可附帶條件來處理。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對可能造成環境滋擾的關注。小組委員會先前曾在有附帶條件下批准涉及同一「住宅(丁類)」地帶內作各項臨時露天存放用途的同類申請。至於負面的公眾意見書，上述政府部門意見及規劃評估亦適用。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，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；
- (b) 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；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期下午六時至上午十一時在申請地點作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (l) 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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士和城市規劃師／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。黃女士和歐陽先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/527 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路 25 號思親公園作宗教機構(包括靈灰安置所)用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/527 號)

127. 秘書報告，這宗申請旨在作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會
(副主席) 成員；以及

符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會
成員。

128. 小組委員會備悉，張孝威先生及符展成先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

130. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/84 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及泊車設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/84 號)

簡介和提問部分

131. 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) 闢設臨時貨物裝卸及貨運設施連附屬貨倉及泊車設施，為期三年；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為距離申請地點界線 4 米之內的地方有民居，預計臨時貨物裝卸及貨運設施的運作及相關重型車輛會對附近易受影響的用途造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見書，對這宗申請提出反對。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，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與附近環境(特別是申請地點南面的村落)並不協調，而且不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 4 類地區內，而先前沒有涉及申請地點作同類貨物裝卸及貨運設施的申請獲批給規劃許可，以及政府部門對這宗申請有負面意見。申請人未能證明擬議用途不會對環境造成負面影響；這宗申請不應獲從寬考慮。批准這宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。關於公眾的負面意見書，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，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。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。所申請的用途不符合這兩個地帶的規劃意向。申請書內並無有力理據支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 所申請的用途與附近主要是住宅，並夾雜已耕農地和荒置土地的土地用途並不協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為先前沒有涉及申請地點的申請獲批給規劃許可，政府部門對這宗申請提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請。申請人未能證明所申請的發展不會對環境造成負面影響；以及
- (d) 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」地帶及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

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-PS/563 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山橫洲第123約地段第664號(部分)、第669號(部分)、第670號(部分)、第671號(部分)、第672號、第673號、第714號(部分)、第715號(部分)、第716號(部分)、第717號(部分)、第723號A分段(部分)、第724號、第727號(部分)、第728號(部分)、第731號(部分)、第734號(部分)、第762號D分段(部分)及第768號、第126約地段第558號(部分)及第562號(部分)和毗連政府土作臨時貨櫃存放及附屬貨櫃車及拖架修理工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/YL-PS/563號)

簡介和提問部分

134. 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) 為作臨時貨櫃存放及附屬貨櫃車及拖架修理工場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第10段。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。有關發展大致上符合「露天貯物」地帶的規劃意向。所申請的用途與周邊主要為停車

場、物流中心及露天貯物場的用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而申請人已提交相關建議，以證明申請用途不會造成負面影響，以及相關政府部門所關注的技術事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給臨時規劃許可後，規劃情況並無重大改變，而申請人已履行規劃許可的附帶條件。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，由二零一八年八月八日至二零二一年八月七日止，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，不得於星期一至星期六晚上七時至上午七時在申請地點作修理工場用途，亦不得於晚上十一時至上午七時在申請地點進行所有其他作業；
- (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，在申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理作美化環境及屏障之用的植物(包括樹木及灌木)；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一八年十一月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一九年二月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一九年五月八日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，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。」

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

議程項目 47
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/85 在劃為「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 125 約地段第 94 號(部分)、第 98 號(部分)、第 99 號(部分)、第 100 號(部分)、第 105 號(部分)、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號(部分)、第 110 號(部分)、第 116 號(部分)及第 760 號(部分)關設臨時物流中心連附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/85 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心連附屬停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，預計有關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書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃

指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 1 類地區，而申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響，以及相關政府部門所關注的技術事宜可通過施加規劃許可附帶條件來處理。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶和顯示為「道路」的地方的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議用途與周邊的用途並非不相協調。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門就可能造成的環境滋擾和技術要求而提出的關注事宜。小組委員會曾批准涉及申請地點作各種露天貯物和臨時物流中心用途的先前申請，以及申請地點附近一帶的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，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工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；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。」

141. 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/HSK/86 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗廈村第 125 約地段第 95 號(部分)、第 97 號(部分)及第 768 號(部分)闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/86 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時物流中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關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，城市規劃委員會收到一份由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，規劃署認為所申請的用途可予容忍三

年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點坐落在第 1 類地區，而申請人已提交相關建議，證明擬議用途不會造成負面影響，以及相關政府部門所關注的技術事宜可通過實施規劃許可附帶條件來處理。雖然擬議用途不符合「住宅(甲類)3」地帶和顯示為「道路」的地方的規劃意向，但洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議用途與周邊的用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無收到涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門就可能造成的環境滋擾和技術要求而提出的關注事宜。小組委員會曾批准涉及申請地點作臨時物流中心用途連／不連附屬停車場的先前申請，以及在同一「住宅(甲類)3」地帶作臨時物流中心用途的同類申請，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於以可能涉及非法活動為理由而反對這宗申請的公眾意見書，當局會對任何非法活動採取執法行動。

143. 一名委員留意到申請地點位於「住宅(甲類)3」地帶內，故詢問這宗申請會否影響洪水橋新發展區的實施計劃。

144. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生解釋，洪水橋新發展區這部分的實施時間表仍在制訂中，就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。

商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，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工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，

而落實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六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

146. 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 49
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/311 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1564 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)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/311A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為批准這宗申請會立下不良先例，或會助長其他同類申請在取得規劃許可前便平整地盤。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，分別由環保組織、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要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，規劃署不反對這宗要求批給為期三年的臨時規劃許可的申請。擬設的臨時康體文娛場所(休閒農場)不會包含任何燒烤活動及釣魚

場，因此與「綠化地帶」的規劃意向並無衝突。擬議發展與附近地方主要是休耕農地、池塘、空地及住宅構築物的特色和土地用途並非不相協調，並大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議發展的設計和布局與周圍環境配合，不會令現有或計劃提供的基礎設施負荷過度，亦不會破壞現有樹木或天然景緻。根據城市規劃委員會規劃指引 12C，申請地點位於「濕地緩衝區」內。從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，並認為有關發展不會對生態帶來不良影響。除規劃署總城市規劃師／城市設計及園境外，其他相關政府部門對這宗申請不表反對或無負面意見。建議施加規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾和景觀影響，並回應相關政府部門提出的技術要求。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。

148. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點現時的用途與擬議用途是否不同；
- (b) 有否有關擬議用途布局的任何資料；
- (c) 申請地點鋪上硬地面範圍所佔比例；以及
- (d) 申請地點現時的用途是否已獲規劃許可。

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生回應如下：

- (a) 申請地點現時用作康樂用途(包括燒烤地點及攤位遊戲)，並在毗連魚塘經營與釣魚及釣蝦有關的活動，此等用途與這宗申請提出的擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)用途不同。
- (b) 擬議用途的布局載於文件的繪圖 A-2 至 A-5；

(c) 申請人表示，申請地點約 43%範圍將鋪上硬地面；以及

(d) 申請地點現時用作的康樂用途未獲規劃許可，而先前有一宗涉及更大範圍土地(包括毗連魚塘)作臨時康體文娛場所(休閒農場及釣魚場)用途的規劃申請(編號 A/YL-LFS/302)於二零一七年十二月八日被小組委員會拒絕。

商議部分

150. 主席表示，這宗申請是作臨時康體文娛場所(休閒農場)用途。先前一宗被小組委員會拒絕的申請(編號 A/YL-LFS/302)，涉及申請地點東鄰土地範圍較大的地方(包括毗鄰魚塘)，該宗申請被拒絕的理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關發展會影響區內現有天然景觀，而申請人未能證明擬議發展不會對排水及交通造成不良影響。現時這宗申請及先前的申請(編號 A/YL-LFS/302)均由同一申請人提交。委員備悉擬議發展的規模(就土地面積而言)已大幅減小，此舉應可減小對附近地方的影響。

151. 一名委員留意到申請地點和毗連池塘現時用途包括作燒烤地點及釣魚和釣蝦活動，因而質疑申請人會否繼續上述與這宗申請不相符的現有用途。另一委員認為，假設申請地點在申請獲准後會繼續用作現有用途不太恰當。

152. 主席回應委員提出的關注，表示如申請地點用作與規劃許可所准許用途不符的用途，該用途不會被視為已獲得規劃許可，而當局亦會就此採取執管行動。秘書建議小組委員會或可考慮加入指引性質的條款，表明規劃許可只批予申請的用途，當中並不包括這宗申請沒有涵蓋的用途，即在申請地點和毗連池塘現時所作的康樂用途(包括作燒烤地點及釣魚和釣蝦活動)。小組委員會同意。

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（城規會）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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) 在展開擬議用途前，移除申請地點現有硬鋪面(申請人所建議的該部分除外)；
- (c) 如申請人所建議，闢設出入口，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，在展開擬議用途前，闢設流動廁所；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得使用廣播系統；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養設置在申請地點的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或

之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有
關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，在池塘旁設置圍欄，並豎設「不准進入」指示牌，而有關情況必須符合規劃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)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

154. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄VI所載的指引性質的條款，以及下列條款：

「(k) 這項規劃許可是批給申請所涵蓋的發展，並不表示當局會容忍現於申請地點進行但

非這宗申請所涵蓋的任何其他發展。申請人必須立即採取行動，終止該些未獲許可的發展。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/432 擬在劃為「農業」地帶的元朗塘頭埔第 118 約地段第 1739 號餘段(部分)及第 1740 號和毗連政府土地
闢設臨時零售及批發五金店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/432 號)

155. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

156. 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
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/433 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗僑興路
入建花園第二期(第 120 約地段第 3049 號及
第 3050 號)關設臨時私家車停車場及
私人屋苑臨時更亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/433 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私家車停車場及私人屋苑臨時更亭，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並無涉及已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊主要為村屋的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒

有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。至於收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

158. 一名委員提出下列問題：

- (a) 實地照片所顯示申請地點內的有蓋泊車位是否非法；以及
- (b) 規劃許可會否容許有蓋泊車位繼續存在。

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應如下：

- (a) 當局可就申請地點內停泊車輛一事執行違例發展規劃管制行動。當局已向有關人士發出強制執行通知書，要求中止違例發展；以及
- (b) 據申請人表示，在 52 個泊車位中，只有五個為有蓋泊車位。倘給予申請地點規劃許可，會包括該五個有蓋泊車位。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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所有時間，只准《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該處；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》發出的有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，列明只限入建花園二期居民和訪客使用申請地點；
- (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(即在二零一九年二月三日或之前)提交車輛進出通道的建議，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(即在二零一九年五月三日或之前)落實車輛進出通道建議，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(即在二零一九年二月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實排水設施建議，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已在申請地點落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或

之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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；
- (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；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。」

161. 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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/434 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(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-TT/434 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時公眾停車場（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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到七份來自個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點並不涉及任何已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與主要包括村屋、泊車位和已耕農地的周邊土地用途並非不相協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的環境滋擾。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二一年八月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的

私家車及輕型貨車方可停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

165. 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 53
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/904 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)、第 1198 號 D 分段(部分)、第 1198 號 E 分段(部分)、第 1198 號 G 分段(部分)、第 1201 號(部分)、第 1202 號餘段(部分)、第 1210 號 F 分段餘段(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)及第 1252 號(部分)臨時露天存放及貨倉存放傢具、展覽用品、建築機械／材料及家居洗潔劑(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/904 號)

簡介和提問部分

166. 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) 臨時露天存放及貨倉存放傢具、展覽用品、建築機械／材料及家居洗潔劑，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住宅用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一個組織的公眾意見書，就這宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 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。擬議發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸，該地帶一般旨在作露天貯物用途。雖然申請地點坐落於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶、「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方，但就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，而申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會造成負面影響，以及相關政府部門關注的技術事宜可藉落實規劃許可附帶條件予以處理。除環保署署長外，其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二一年八月三日止，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，不得在申請地點存放塑膠廢料、電子廢料及舊電器；

- (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修理、拆卸及工場活動；
- (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》所界定的貨櫃車拖頭／拖架停泊／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，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一八年十一月三日或之前)，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(即在二零一八年九月十四日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年二月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年五月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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；
- (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
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 54 第 16 條申請

[公開會議]

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

170. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年七月二十五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，以回應部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

171. 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／屯門及元朗西黃蓉女士、黎定國先生及李佳足女士出席會議，解答委員的提問。黃女士、黎先生及李女士於此時離席。]

議程項目 55

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/746-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於元朗錦田錦田路第 109 約地段第 1689 號 C 分段、第 1689 號 D 分段、
第 1689 號 E 分段、第 1689 號 F 分段、
第 1689 號 G 分段、第 1689 號 H 分段及
第 1689 號餘段和毗連政府土地

172. 秘書報告，這宗申請於二零一七年十月二十七日在有附帶條件下獲小組委員會批准，而履行規劃許可附帶條件 (h)、(k) 及 (m) 項的期限為二零一八年七月二十七日。

173. 小組委員會備悉，城市規劃委員會於二零一八年七月二十三日 (即在履行規劃許可附帶條件 (h)、(k) 及 (m) 項的指明期限屆滿前的兩個工作天) 才收到申請

人要求延長履行規劃許可附帶條件(h)、(k)及(m)項的期限至二零一八年十月二十七日的申請。由於履行規劃許可附帶條件(h)、(k)及(m)項的期限已於二零一八年七月二十八日屆滿，就所涉申請批給的許可已停止生效，並於同日撤銷，因此，建議不考慮這宗申請。

174. 委員同意由於有關的規劃許可在考慮這宗申請時已告無效，因此不可考慮這宗第 16A 條申請。

175. 餘無別事，會議於下午五時十八分結束。