

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一九年七月五日下午二時三十分舉行的  
第 629 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

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

伍穎梅女士

郭烈東先生

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)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

**因事缺席**

符展成先生

袁家達先生

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
靳嘉燕女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
吳曙斌先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
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六月二十一日 第 628 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年六月二十一日第 628 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》，把位於西貢橫輦第 249 約  
地段第 764 號毗連政府土地的申請地點由  
「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」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/4A 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年五月三十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，以處理政府部門的意見。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，包括為處理政府部門的意見而作的回應。

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

[伍穎梅女士此時到席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生此時獲邀到席。]

#### 議程項目4

##### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/26-2 擬作出 B 類修訂－第 18 類：申請延長開展興建申請編號 A/I-MWF/26-2 已獲批准屋宇的期限(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-MWF/26-2 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 延長開展興建申請編號 A/I-MWF/26-2 已獲批准屋宇的期限；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為認可鄉村鹿地塘的「鄉村範圍」主要應是留給原居村民按小型屋宇政策作興建小型屋宇之用，但這宗

申請是由一名非原居村民提交，要求批准以換地方式在申請地點發展樓宇，此舉不可接受。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；以及

- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗延長開展發展期限的申請。委員備悉，離島地政專員不支持這宗申請，理由與他先前就原先申請所提出的觀點相同。小組委員會決定批准這宗申請，認為土地用途規劃與土地管理分屬兩個不同制度。自批給原先的規劃許可以來，規劃情況一直沒有改變，而這宗延長開展期限申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 35C。申請地點的土地用途維持不變，預期有關延長開展期限申請對規劃方面不會造成負面影響。這宗申請的興建工程延遲開展，是由於出現申請人無法控制的一些技術／實際問題。申請人在取得先前的規劃許可後，已採取行動，向離島地政專員提交資料，提議以換地方式落實獲批准的計劃。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬延長的期限(即 48 個月)並非不合理。

6. 主席補充說，根據城市規劃委員會規劃指引編號 36B，城規會賦權規劃署署長考慮第 16A 條申請。不過，倘有相關政府部門提出反對，規劃署會將有關申請呈交予城規會考慮。

7. 主席在回應一名委員的提問時確認，倘地政總署拒絕處理換地申請，即使規劃申請已獲小組委員會批准，相關發展仍不能落實。

#### 商議部分

8. 一名委員詢問，倘擬議發展在四年後仍未開展，申請人屆時可否提出另一次延展期限申請。秘書解釋說，根據規劃指引編號 35C，把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過核准發展計劃原來的展開發展限期。就這宗個案而言，申請人最多可獲准延長開展發展期限四年。倘需更長時間，申請人便須為此重新提交第 16 條申請。

9. 一名委員認為換地是影響落實有關發展的主要因素。申請人與地政總署在過去四年的溝通顯示，地政總署不會接受由非原居村民提出以換地方式換取「鄉村範圍」內土地的申請，因此該名委員對批准這宗延展期限申請有保留。

10. 主席根據小組委員會在二零一五年七月十七日的會議記錄，重述小組委員會先前對原先申請所作的考慮。他指出，自給予原先的規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變。

11. 一些委員同意規劃署的建議，批准這宗延長期限申請，並提出下列要點：

- (a) 考慮是否批准這宗延展期限申請時，應以土地用途規劃方面的因素作為依據。而申請人能否取得換地許可，是由地政總署決定的事；
- (b) 對比小組委員會先前就原先申請所作的評估，有關規劃情況並無出現重大改變，以致要改變對這宗申請的考慮；以及
- (c) 這宗申符合規劃指引編號 36B，所延長的期限亦非不合理。

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人的建議，批准這宗延長期限申請，把核准發展的開展期限延長 48 個月，至二零二三年七月十七日止，條件是必須同樣履行原先申請(編號 A/I-MWF/26)的規劃許可的第(a)和第(b)項附帶條件。

13. 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 5 至 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/307	擬在劃為「農業」地帶的西貢 蠔涌第244約地段第37號興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/SK-HC/308	擬在劃為「農業」地帶的西貢 蠔涌第244約地段第39號興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/SK-HC/309	擬在劃為「農業」地帶的西貢 蠔涌第244約地段第40號C分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/SK-HC/310	擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約 地段第40號B分段及第41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/SK-HC/307、308、309及310號)

---

14. 小組委員會備悉，這四宗第 16 條申請同載於一份文件內，加上這四宗申請性質相似，而且四個申請地點位置很接近，都是位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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。

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／西貢及離島蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。他於此時離席。]

## 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、陳卓玲女士和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/122 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(甲類)9」地帶及顯示為「道路」的地方的馬鞍山第 81A 區馬鞍山路的政府土地發展資助出售房屋，並略為放寬住用地積比率限制(由 5.50 倍放寬至 5.53 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/122 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而房屋署是房委會的執行機關。以下委員已就此議項申報利益：

- |                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| 關偉昌先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分 | — | 為代表民政事務總署署長的候補委員，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員； |
| 張國傑先生                           | — | 其公司目前與房委會有業務往來；                                    |
| 侯智恒博士                           | — | 其任職的研究所目前與房委會有業務往來；以及                              |
| 符展成先生                           | } | 過往與房委會有業務往來。                                       |
| 廖凌康先生                           |   |  |

18. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於關偉昌先生涉及直接利益，小組委員會同意應請他就此議項暫



時離席。由於張國傑先生、廖凌康先生和侯智恒博士沒有參與這宗申請，小組委員會亦同意他們可留在席上。

[關偉昌先生於此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

19. 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) 擬發展資助出售房屋，並略為放寬住用地積比率限制(由 5.50 倍放寬至 5.53 倍)；
- (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，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，一份來自一名個別人士，表示支持這宗申請；另外兩份來自一名沙田區議員和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請要求略為放寬一宗獲批准申請(編號 A/MOS/120)所涉資助出售房屋發展項目的住用地積比率限制(由 5.50 倍放寬至 5.53 倍)。略為放寬住用地積比率，符合政府善用土地資源以應付市民住屋需要的政策。此外，增加後的建築物高度與馬鞍山的整體發展輪廓亦非不相協調。預計目前這項發展不會對環境、噪音、交通、視覺和景觀造成重大不良影響。目前這宗申請的情況與先前獲批准申請的情況相若。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

## 商議部分

20. 有些委員表示支持這宗申請以增加建屋量。一名委員詢問是否可以進一步提高這項發展的住用地積比率。就此，小組委員會察悉，該項發展已進入前期打樁階段。根據地基設計的承重能力檢討，增加約十個單位應屬可行，不會引致工程出現嚴重延誤。

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(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年七月五日止；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。

22. 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。

[關偉昌先生於此時返回席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/130 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「自然保育區」地帶的西貢十四鄉企嶺下老圍第 163 約的政府土地，以及第 209 約地段第 686 號(部分)及第 754 號(部分)和毗連政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站及地底電纜)及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/130 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由中電控股有限公司(下稱「中電控股」)的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。以下委員已就此議項申報利益：

吳芷茵博士                      一 為中電控股轄下中電科技研究院

的董事；

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來；以及

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來。

24. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於吳芷茵博士涉及直接利益，她可留在席上，但不得參與討論。由於廖凌康先生及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。

25. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六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。

26. 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 11

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SLT/2

擬在劃為「自然保育區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶的大埔沙羅洞第 31 約內多個地段進行自然保育(包括人工沼澤及生態池塘)和相關填土／挖土工程

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-SLT/2A 號)

---

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年七月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以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，就政府部門的意見作出回應，以及提交了一套經修訂的技術評估。

28. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

## 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-TK/649            擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣  
布心排村第 23 約地段第 646 號 A 分段  
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/NE-TK/649C 號)

---

### 簡介和提問部分

29. 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。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(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 8 段。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但他認為被擬議太陽能電池板遮蓋的土地可作農業活動之用，例如露天耕作、溫室、植物苗圃等。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人已提交申請參加中華電力有限公司(下稱「中電」)的「可再生能源上網電價計劃」。考慮到擬議發展的主要目的、性質及規模，環保署署長不反對這宗申請。環境局局長表示支持發展可再生能源，並鼓勵社會各界發展分布式可再生能源。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十份公眾意見書，分別由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、香港觀鳥會及個別人士提交。他們對這宗申請提出關注或表示反對。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但正如漁護署署長表示，申請地點仍可用作露天耕作、溫室及植物苗圃之類的農業活動。擬議太陽能發電系統所產生的電力會透過「可再生能源上網電價計劃」售予中電。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／不表反對。建議加入規劃許可附帶條件，以處理渠務署所關注的事宜。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。

31. 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詢問時澄清，計算電量的單位應為「千瓦小時」，而非「千瓦」。文件內的相關內容應予更正。

32. 陳女士回應另外兩名委員的詢問時確認，現在這宗申請是首宗在私人土地裝設太陽能發電系統的申請。她解釋，根據申請人提供的資料，申請地點會豎設兩個三米高的鋼架。太陽能電池板會安裝於鋼架頂，其位置高於現有的單層住用構築物（2.8 米高）。鋼架與太陽能電池板只會遮蓋申請地點的部分地方，所以申請地點中央的現有樹木不會受到影響。她針對漁護署署長的意見闡釋說，雖然該農地會被太陽能電池板遮蓋，但漁護署署長認為仍可在申請地點進行一些農業活動，例如露天耕作、溫室和植物苗圃。

#### 商議部分

33. 一些委員提出下列要點：

- (a) 就性質而言，他們支持有關用途，因可促進生產可再生能源，是一項環保措施；
- (b) 既然這是小組委員會處理的首宗在私人土地裝設太陽能發電系統的申請，小組委員會對這宗申請所作的考慮會對日後的同類申請有所影響，因此十分重要；以及
- (c) 中電的「可再生能源上網電價計劃」很可能會對在鄉郊地區發展太陽能發電系統帶來重大誘因，對農地日後的用途或會大有影響。

34. 一名委員詢問，在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的土地豎設構築物是否須取得規劃許可，小組委員會從回應中得悉，這須視乎有關構築物的擬議用途而定。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生補充說，在農地上新建任何構築物，都必須向地政總署申請短期豁免書。若在現有構築物上裝設太陽能電池板，必須遵從有關安裝環保設計裝置及／或太陽能光伏系統的相關指引。

35. 為方便討論，副主席及一名委員就裝設太陽能電池板和中電的「可再生能源上網電價計劃」作出補充，要點如下：

- (a) 太陽能電池板在自然環境中易受損壞，須定期維修保養，故通常是裝設在建築物的天台或易達的高度，以便進行維修保養；
- (b) 為了提升能源效益，太陽能電池板須裝在與地面有若干距離的高度，但將其裝設在離地三米高的架上，並非常見做法；以及
- (c) 擬議太陽能發電系統是否可行，以及該系統是否可向「可再生能源上網電價計劃」供電，須視乎申請地點能否成功接駁至中電的電網。

36. 一些委員認為可在鋼架下方進行農業活動，但有一些委員則關注太陽能電池板下的空間可能會被用作未經批准的用途，因為使用三米高支架的建議並無充分理據支持。另有一名委員認為，如其後發現有違例發展，可採取規劃執管行動。

37. 因應一名委員的提問，遂以實物投影機展示「公用事業設施裝置」的詞彙釋義。該名委員認為小組委員會可從優考慮這宗申請，因為其他技術方面的關注可由相關政府部門(例如屋宇署和地政總署)進行監察。

38. 一些委員提出以下要點：

- (a) 雖然鼓勵發展可再生能源是為了達致可持續發展的目的，但擬議太陽能發電系統能否接駁至中電的電網，以及系統在輸送電力時能否有效率地減少能源耗損，是重要的考慮因素；
- (b) 中電「可再生能源上網電價計劃」的協議回本期，以及太陽能電池板的使用壽命，均是考慮這宗申請的相關資料；以及
- (c) 申請人目前提供的資料並不足以讓小組委員會全面地考慮這宗申請。

39. 一名委員指出，由於太陽能發電系統的使用壽命有限，而且對農地可能會有長遠影響，因此，對於在「農業」地帶內作這類用途的規劃申請，不應批給永久性質的許可，但可按個別情況考慮批給臨時性質的許可。

40. 主席總結說，雖然小組委員會明白這宗申請的目的是為了生產可再生能源，但申請人須提供下述的進一步資料以供委員考慮這宗申請：

- (a) 裝設和維修保養擬議太陽能發電系統在技術上是否可行；
- (b) 太陽能發電系統的使用壽命及相關的技術；
- (c) 擬議太陽能發電系統接駁至中電電網的建議安排；以及
- (d) 中電對有關建議的意見。

41. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交上文第 40 段所述的進一步資料。

[吳芷茵博士於此時返回席上。]

### **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-TK/670 擬在劃為「康樂」地帶的大埔汀角村第 17 約地段第 1657 號(部分)、第 1658 號(部分)、第 1663 號餘段(部分)、第 1672 號(部分)、第 1674 號(部分)、第 1675 號、第 1676 號及第 1678 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/670 號)

---

簡介和提問部分



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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請。鑑於土力工程處在二零零九年及二零一一年曾接獲申請地點及申請地點附近有違例地盤平整(削土及填土)工程的舉報，而這些違例地盤平整工程造成了一些削坡／填土坡，這些人造斜坡(包括違例地盤平整工程造成的相關斜坡)可能會影響擬議發展或受擬議發展影響，因此現時不確定有關斜坡的穩定性。申請人沒有提交土力規劃檢討報告，以證明擬議發展不會對申請地點和周邊地區的土力造成負面影響。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四份公眾意見，分別由世界自然基金會香港分會、創建香港和個別人士提交，就這宗申請提出關注或反對。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。由於有關的人造斜坡(包括違例地盤平整工程造成的相關斜坡)可能會影響擬議發展或受擬議發展影響，而且現時不確定有關斜坡的穩定性，加上申請人沒有提交土力規劃檢討報告，以證明擬議發展不會對申請地點和周邊地區的土力造成負面影響，故從土力工程的角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

43. 一名委員問及申請地點的違例地盤平整工程。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，由於有關的違例地盤平整工程沒有違反契約，故地政總署沒有採取執行契約條款行動。然而，地政總署已向地段擁有人發出勸喻信，要求他們恢復原有的景觀，以及鋪設斜坡護面。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

「申請人未能證明擬議發展不會對申請地點和周邊地區的土力造成負面影響。」

#### 議程項目14

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/190 在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的上水上水華山第52約地段第184號餘段及第187號餘段(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-FTA/190A號)

---

#### 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。從交通工程的角度而言，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。環境保護署署長(下稱「環保署署

長」)不支持這宗申請，因為擬議用途涉及存放易生塵埃的建築材料，而申請地點附近有住用構築物。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上水區鄉事委員會主席提交的意見書，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，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。儘管有關的臨時露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點已鋪築硬地面及附近地方的農業活動並不活躍。況且，申請地點先前曾獲批准作臨時露天存放建築材料的同類用途。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。有關休憩用地未有確實的發展計劃，而且粉嶺北新發展區餘下階段的發展預計在二零二四年才展開。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「農業」地帶和「休憩用地」地帶的規劃意向，以及粉嶺北新發展區的發展計劃。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對擬議發展可能會造成環境滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。申請地點及／或其鄰近地區涉及先前十宗作各類臨時用途的申請，而這宗申請的情況與被拒絕的同類申請並不相同。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

46. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時三十分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) 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／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，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內現有的所有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維持在申請地點附近生態易受影響地方所採取的現有緩解措施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)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(即在二零二零年四月五日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月十六日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)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；
- (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(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點屬「農業」地帶的部分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。」

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15及16**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/695 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1847 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-LYT/697 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村  
第 76 約地段第 1847 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/695 及 697 號)

---

49. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，位於同一「農業」地帶內。小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II。由於兩個申請地點均具復耕潛力，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請。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，但認為興建兩幢小型屋宇可予容忍。北區民政事務專員所轉達的區內意見載於文件第 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」)就兩宗申請各收到四份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這兩宗申請沒有意見。另外，收到粉嶺區鄉事委員會副主席、創建香港和一名個別人士提交的三份意見，表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」

地帶的規劃意向，而且由於兩個申請地點均具復耕潛力，漁護署署長不支持這兩宗申請。關於「臨時準則」方面，兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%位於簡頭村的「鄉村範圍」內。雖然該「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，但該地帶仍有土地可用作應付67宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，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。儘管兩個申請地點先前曾涉及一宗興建四幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE/LYT/299)，但該宗申請是小組委員會在城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎之前批准的。另外，應注意的是，該份先前申請是由不同的申請人提交的。有關的規劃許可已失效，因此，應把現時這兩宗申請視為新的申請，並根據「臨時準則」按現時情況進行評估。位於／有部分位於該「農業」地帶內在申請地點附近的地方曾有12宗興建小型屋宇的同類申請，九宗獲小組委員會批准，當中五宗是在城規會取態更為審慎後，獲從寬考慮而得到批准，但這未必適用於現時這兩宗申請。餘下的三宗同類申請遭拒絕，理由主要是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。現時這兩宗申請的情況與一宗遭拒絕的申請(編號 A/NE-LYT/593)更為相似。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。

51. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。理由都是：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南區「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用

途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書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) 簡頭村的「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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/616      擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村  
第 82 約地段第 1088 號 A 分段  
第 1 小分段 H 分段及第 1089 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-TKL/616 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，以及申請地點有通路和水源等農業基礎設施，具有復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，



故可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員對這宗申請沒有意見，而創建香港和一名個別人士則反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。但擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然漁護署署長基於申請地點具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的鄉郊格局並非不相協調。運輸署署長認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。至於「臨時準則」方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在塘坊的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇總需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。城規會在審批小型屋宇發展規劃申請時取態已更為審慎，故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。然而，申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提交而獲批准的規劃申請，而相關的小型屋宇批建申請已進入後期處理階段。申請地點的小型屋宇批建申請在二零一六年獲原則上批准，但未動工。這宗申請或可獲從寬考慮。申請地點附近有 24 宗發展小型屋宇的同類申請，其中 23 宗獲得批准。自上次就同類申請批給規劃許可以來，該區的規劃情況並無重大改變。至於負面的公眾意見，上述的政府部門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。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的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。」

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。

57. 一名委員留意到申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提交而獲批准的規劃申請，申請地點的小型屋宇批建申請亦已在二零一六年獲地政總署批准。該委員詢問可否在行政上簡化處理這類申請。秘書解釋，一如城市規劃委員會規劃指引編號 35C 所述，城規會會以批地文件／修訂契約的簽立日期為據，判斷獲批准的發展是否已經展開。雖然申請地點的小型屋宇申請在二零一六年獲地政總署原則上批准，但在先前獲批准的申請的規劃許可失效前，有關的批地文件尚未簽立，故申請人現重新提交申請。主席表示，城規會須採取一致的做法處理規劃申請，但可根據最新情況對相關指引作出檢討。

## **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-TKL/617 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 265 號 J 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-TKL/617 號)

---

簡介和提問部分

58. 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) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 II。地政總署北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在坪洋村的「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，並認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然如此，但她認為如申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍；
- (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」)收到五份公眾意見。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，一名北區區議員則支持這宗申請。所收到的三份反對意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園和一名個別人士。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。申請地點位於劃為「農業」地帶的地方，擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坪洋村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，地政總署北區地政專員反對這宗申請，並表示有關的小型屋宇批地申請曾在二零一九

年四月被拒絕。擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於相關鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，申請人又沒有提供理據證明這宗申請的情況非常特殊。在城規會近年對於審批小型屋宇發展規劃申請取態更為審慎的情況下，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。申請地點沒有涉及先前的申請，而申請地點附近亦只有一宗同類的申請。城規會經覆核後駁回該宗申請，主要理由是申請不符合臨時準則。現時這宗申請的規劃情況，與該宗被駁回的申請相似。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. 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) 有關發展不符合坪輦及打鼓嶺地區「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪洋村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 坪洋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在現有村落附近，會較為恰當。」

## 議程項目19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/18 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北松園下第 78 約地段第 389 號餘段、第 395 號 A 分段、第 395 號餘段、第 396 號 A 分段、第 396 號餘段及第 398 號餘段和毗連政府土地闢設臨時停車場(只限旅遊巴及學校巴士)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/18A 號)

---

61. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。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，回應運輸署提出的意見。

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

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

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、林秀霞女士及黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/256 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗  
第 114 約地段第 1353 號 A 分段、第 1354 號(部分)及  
第 1355 號 A 分段作臨時狗房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-SK/256 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時狗房用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。自二零零六年起，申請地點先前曾有五宗用作相同申請用途的規劃申請獲得批准。此外，漁農自然護理署署長沒有對這宗申請提出負面意見。申請地點的臨時狗房繼續存在，不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。申請地點位處「自然保育區」地帶的邊緣，發展項目與附近其他鄉郊住宅及農地用途並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指

引編號 34B 的規定，因為過去自二零零六年起曾就同一申請用途獲批規劃許可，而當局批准上一次申請(編號 A/YL-SK/217)所施加的所有規劃許可附帶條件已予履行。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的詢問，表示有關「自然保育區」地帶內沒有作狗房用途的同類申請，而申請地點涉及五宗先前由同一名申請人提交作相同用途的申請。這些申請自二零零六年起全部獲小組委員會批給為期三年的許可。

#### 商議部分

65. 一名委員詢問「狗房」及「動物寄養所」的分別，秘書回應說，該等用途都必須根據《公眾衛生(動物)(寄養所)規例》(第 139I 章)領有牌照，而「動物寄養所」包含「狗房」，亦包括貓房及馬房。

66. 主席在回應另一名委員較早前提出的問題時作出補充，表示由於先前曾向同一名申請人五次批給許可，加上所有規劃許可附帶條件和相關的發牌規定已予履行，因此這宗規劃許可續期申請可獲從優考慮。

67. 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，由二零一九年八月三日開始續期，至二零二二年八月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九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；

- (d) 在規劃許可有效期內，須一直保持申請地點設置的現有消防裝置操作性能良好；
- (e) 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)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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
- (g) 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。」

68. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/473 擬在劃為「農業」地帶的  
上水蕉徑老圍村第 100 約地段第 643 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/473 號)

---

69. 秘書報告，申請地點位於上水蕉徑老圍村。香港哥爾夫球會位於申請地點北面，李國祥醫生是香港哥爾夫球會會員，已就此議項申報利益。由於李國祥醫生所涉及的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分



70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。雖然運輸署署長關注到日後同類發展會對交通造成累積負面影響，但由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份由個別人士提交的公眾意見，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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長又因為申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議發展與周圍環境並非不相協調。預計擬議發展不會對周邊地區的景觀、排水及環境有重大的負面影響。雖然運輸署署長關注到日後同類發展會對交通造成累積負面影響，但由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，他認為這宗申請可予容忍。關於臨時準則方面，擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑的「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來 10 年所需的小型屋宇，但已足夠應付尚未處理申請所涉的小型屋宇。申請地點涉及先前由同一申請人提交並獲得批准作相同用途的規劃申請編號 A/NE-KTS/379，但有關許可已於二零一八年十二月十三日屆滿。由於該區的規劃情況並無重大改變，而相關的小型屋宇批地申請亦正由該署處理，因此或可對這宗申請從寬考慮。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於表示

反對的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

### 商議部分

71. 一名委員詢問，倘申請地點已售予另一人，而有關申請亦由該另一人提交，這宗申請會否從寬考慮。主席回應時解釋說，評估申請時應考慮各種因素，包括小組委員會先前有否曾就申請地點作出任何決定、申請地點的周圍地區是否已發展為區內的新村落，以及規劃情況有否改變。然而，每宗申請應由小組委員會因應個別情況作出考慮。

72. 同一名委員進一步詢問處理小型屋宇批地申請的時間。地政總署助理署長／區域 3 盧錦倫先生在回應時表示，處理這宗申請的時間相對較長，原因是這宗申請的背景及複雜程度，尤其是在處理申請期間申請人要求取消先前申請及更改申請細節。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經開展或有關許可已予續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

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

74. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/633 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗  
錦田江大路第 109 約地段第 1243 號 B 分段  
餘段(部分)及第 1296 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(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/633B 號)

---

75. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以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，申請人已提交有關行程產生量及泊車安排的進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/643 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
大江埔村第 109 約地段第 1173 號、  
第 1174 號餘段、第 1175 號餘段及  
第 1176 號餘段闢設臨時公眾停車場  
(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/643A 號)

---

77. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第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(包括交通及泊車安排，以及營運方面的資料)，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/664 在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗錦田  
高埔村第 107 約地段第 1845 號餘段及  
第 1846 號餘段闢設臨時公眾停車場  
(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/664 號)

---

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

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

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/665 在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉  
第 107 約地段第 926 號餘段、  
第 957 號 A 分段至 Z 分段、  
第 957 號 AA 分段至 AC 分段及  
第 957 號餘段闢設臨時康體文娛場所  
(休閒農莊及露營車度假營)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/665 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農莊及露營車度假營)，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三份由個別人士提交，表示反對的公眾意見。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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突。雖然擬闢設的露營車營地屬康樂用途，與農業活動沒有直接關係，但露營車營地可為休閒農莊的使用者提供夜宿設施。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。因此，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「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途並非不協調。鑑於休閒農莊的性質，擬議發展不大可能會對周邊地區的環境、交通或排水造成重大的負面影響。建議施加規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門在技術方面的關注。申請地點涉及先前兩宗作同類用途的申請，該兩宗申請均獲批給臨時規劃許可。關於對上一宗的申請，申請人已履行所有規劃許可附帶條件。現在這宗申請與對上一宗申請(編號 A/YL-KTN/520)比較，兩者的地盤面積、布局和發展參數相同。考慮到在同一「農業」地帶內有 14 宗擬作臨時休閒農莊的同類申請獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

82. 一名委員問及申請地點的擬議布局。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應說，參考文件圖 A-4a 和 A-4b 所載的實地照片，申請地點部分地方已鋪築地面，部分地方被植被覆蓋，現時主要空置，擺放了數輛露營車。申請地點擬闢合共 11 個地方作放置露營車之用，該布局與現時情況不同。露營車會停泊在申請地點。

### 商議部分

83. 小組委員會備悉，申請人已履行對上一宗申請的所有規劃許可附帶條件。申請人重新提交現在這宗申請，而並非為先前的規劃許可續期，主要因為有關的規劃許可已於二零一九年五月二十七日失效。小組委員會亦備悉，在擬議用途啟用前，申請人須根據《旅館業條例》(第 349 章)領取牌照。

84. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已落實的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 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 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/666 擬在劃為「農業」地帶的元朗  
錦田第 107 約地段第 1505 號餘段(部分)  
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/666 號)

---



86. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間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。

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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/823 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段臨時露天存放發電機及壓縮器(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/823 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) 臨時露天存放發電機及壓縮器，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，因為鄰近地區有易受影響的用途，擬議發展預料會造成環境滋擾。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名公眾人士提交的一份公眾意見，對這宗申請提出意見。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，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊地區並非不相協調。目前這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「第 3 類地區」的規定。自申請地點先前獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，故此這宗申請可獲從寬考慮。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長對擬議發展可能會造成環境滋擾的關注，以及處理相關政府部門提出的技術要求。同一申請人先前曾就同一用途提出 14 宗先前規劃許可申請，這些申請均獲小組委員會批准。自規劃指引編號 13E 頒布以來，小組委員會批准了 25 宗在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內作各種臨時露天貯物用途的同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會就上述先前和同類的申請所作的決定一致。

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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，存放在申請地點周邊 5 米範圍內的物料，其堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點 2.5 米高的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點與錦上路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)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；
- (j) 在規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月十六日或之前)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；
- (k) 在規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，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 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/807 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1458 號 B 分段(部分)和第 1459 號 B 分段，以及第 110 約的毗連政府土地經營臨時商店及服務行業連附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/807A 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營臨時商店及服務行業連附屬設施，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。雖然擬議發展不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但擬議發展屬臨時性質，不會妨礙落實有關長遠規劃意向。擬議發展涉及一些樓高兩層的構築物，與周邊的土地用途並非不相協調，亦不大可能會對周邊地區造成負面的環境影響。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准同一「露天貯物」地帶內作臨時商店及服務行業用途的兩宗同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前對同類申請所作的決定一致。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨

車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)，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(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

95. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/813 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約竹坑地段第 68 號(部分)及第 69 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/813 號)

---

### 簡介和提問部分

96. 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(地產代理)，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，表示反對這宗申請，但沒有提出理由；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。雖然有關發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，地政總署元朗地政專員表示，現時申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請，因此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。有關發展與四周的土地用途並非不相協調。鑑於有關用途的性質及其規模細小，故不大可能會造成嚴重的環境滋擾。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能造成的環境滋擾，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及一宗同樣作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的先前申請，該宗先前申請獲小組委員會在有附帶條件的情況下批准。先前申請的所有規劃許可附帶條件已獲履行。小組委員會曾在有附帶條件的情況下批准三宗同一「鄉村式發展」地帶內作臨時商店及服務行業用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會對先前同類申請所作的決定一致。至於所收到的反對意見，上述政府部門的意見和規劃評估及考慮亦適用。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

98. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)，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；
- (f) 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
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)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。」

99. 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。

[雷賢達先生此時離席。]

### **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-ST/548 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第105約地段第46號及第47號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(建築材料零售)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-ST/548號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 經營臨時商店及服務行業(建築材料零售)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名公眾人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然設立「住宅(丁類)」地帶的目的，是要作低層、低密度的住宅發展，但批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點沒有即將要落實的發展建議。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調並可為附近地方及社區提供服務。有關用途預計不會對交通、環境、消防安全、排水及景觀造成負面影響。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以緩解有關用途可能對附近地區造成的環境影響，以及回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點先前曾有六宗經營汽車零件及配件零售店的申請獲小組委員會批准，而在同一「住宅(丁類)」地帶亦曾有四宗涉及經營零售店銷售建築材料的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會對先前就該區同類用途的申請所作的決定一致。至於公眾的反對意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

102. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(f)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批

給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/549 擬在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 97 號(部分)及  
第 96 約地段第 2208 號 B 分段餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/549 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，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，規劃署不反對這宗申請。規劃署認為申請用途與周邊的土地用途並非不協調，而且可應付區內村民／居民的部分泊車需求。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內。該指引訂明，作臨時用途的規劃許可申請，可獲豁免呈交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。除了可應付區內村民／居民的部分泊車需求外，申請用途亦可滿足過境旅客的部分泊車需求。預計不會對周邊地區的環境、交通和基礎設施造成負面影響。現建議施加適當的規劃許可附帶條件，以紓減對周邊地區可能造成的環境影響，並處理相關政府部門的技術要求。自二零零八年以來，小組委員會曾批准 17 宗在該「未決定用途」地帶內作臨時公共停車場用途的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (b) 不得在申請地點進行洗車和車輛維修工場／拆件活動，以及涉及金屬切割、鑽孔、錘打、噴漆及更換機油／潤滑劑的修理工作；

- (c) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

107. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/550 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 105 約地段第 216 號 A 分段(部分)、第 216 號餘段(部分)及第 217 號餘段(部分)關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/550 號)

---

108. 小組委員會備悉，這宗申請已被申請人撤回。

[主席感謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、林秀霞女士及黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士和蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西胡可璣女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/153 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 19 號 Q 分段關設私人發展計劃的公用設施裝置(變壓器室)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/153 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃公用設施裝置(變壓器室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士提交的公眾意見書，要求當局就這宗申請作出澄清。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的變壓器室並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但為了向附近的小型屋宇發展提供所需電力，便有需要闢設這項設施。地政總署元朗地政專員表示，該署並無收到涉及申請地點的小型屋宇建屋申請。擬闢設的變壓器室規模相對較小。規劃署認為擬議發展不會對周邊地區的環境、交通和排水造成重大負面影響。現建議施加規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。至於所收到的公眾意見書，上述的規劃考慮和評估亦適用。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零二三年七月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經開展或這項許可已獲續期，否則這



項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 就有關發展提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

112. 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 34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/154 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 A 分段(部分)、第 828 號、第 839 號(部分)及第 840 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/154 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員不支持在政府土地部分發展擬議用途，因為申請人拒絕接受短期租約的建

議。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預計擬議用途會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然所申請的發展不符合「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分新發展區的發展計劃仍在擬備中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對在申請地點作為期三年的申請用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請的用途與周邊地區並非不相協調。關於地政總署元朗地政專員的意見，申請人在目前的申請書中承諾會租用申請地點的有關政府土地部分作經營擬議停車場之用。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門所提出的技術問題。自二零零零年以來，小組委員會批准了先前六宗在申請地點發展同類公眾停車場用途的規劃許可申請，以及九宗在同一「住宅(甲類)3」地帶及「休憩用地」地帶內的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木，使之保持良好的狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可

即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；  
以及

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

116. 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/HSK/155 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 458 號 B 分段(部分)、第 485 號 A 分段(部分)、第 485 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 487 號(部分)、第 488 號(部分)、第 489 號(部分)、第 490 號、第 491 號、第 492 號、第 493 號及第 494 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貯存倉庫及物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/155 號)

---

117. 小組委員會備悉，用以修訂圖則上編輯錯誤的一頁替代頁(圖 A1-b)已於席上呈交，供委員參考。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貯存倉庫及物流中心，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。擬議發展符合「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶的規劃意向，雖然擬議發展有部分地方位於「道路」範圍內，但這部分的新發展區的落實計劃仍在擬備中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對申請地點為期三年的擬議臨時用途。為此，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議發展與四周的土地用途並非不協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)有關第 2 類地區的規定，因為相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；已建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的影響，以及處理相關政府部門所關注的技術事宜。雖然先前申請編號 A/YL-HT/1048 的規劃許可因申請人未有履行有關落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已就目前這宗申請提交消防裝置建議，並承諾履行所有規劃許可附帶條件，因此這宗申請或可獲從寬考慮，但建議把規劃許可附帶條件的履行期限定得較短，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。自規劃指引編號 13E 公布以來，小組委員會曾就四宗先前申請及五宗位於同一「其他指定用途」註明「港口後勤、貯物及工場用途」地帶作同類用途的申請作出決定，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應一名委員的提問時解釋說，當局就先前的申請建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實消防裝置建議。消防處認為申請人所提交的消防裝置建議可以接受；不過，在履行有關規劃

許可附帶條件限期屆滿前，消防處認為已裝設的消防裝置仍未能符合要求，故有關規劃許可遭撤銷。目前這宗申請是新的申請，當局建議加入要求申請人提交和落實消防裝置建議的相關規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合消防處的要求。消防處會進行視察，確保申請人符合有關落實消防裝置建議的附帶條件。

### 商議部分

120. 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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車不得左轉入廈村路東行線；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在與廈村路交界的通道豎設「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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噴漆、切割及其他工場活動；
- (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，必須時刻保養申請地點現有圍欄；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

121. 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 36

## 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/156 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「鄉村式發展(1)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約及第 129 約內多個地段和毗連政府土地(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/156 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貯存倉庫及物流中心，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，因為申請地點附近一帶有易受影響的住宅用途，預計這宗申請會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請用途似乎已在運作，鑑於申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)所指的第 1 類地區內，預計申請地點即使繼續用作申請用途，也不會令景觀特色有重大改變。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關申請用途可予容忍三年。雖然有關發展不符合「鄉村式發展(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶的規劃意向，但這部分的新發展區的落實計劃仍在擬備中，而且土



本工程拓展署新界西拓展處處長和康樂及文化事務署署長不反對把申請地點用作擬議臨時用途。申請用途與四周的土地用途並非不協調。有關擬議發展大致符合規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途；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；相關部門所關注的技術問題，可以透過施加規劃許可附帶條件來處理。申請地點涉及一宗由同一名申請人提交作同類用途的先前申請，但所涉面積較細。除了一項涉及落實已獲批的消防裝置建議的附帶條件之外，其他有時限的規劃許可附帶條件均已妥為履行。申請人已提交消防裝置建議，並承諾在申請地點落實有關建議，而消防處處長對現時這宗申請沒有負面意見。因此，這宗申請可獲從寬考慮，但建議把規劃許可附帶條件的履行期限定得較短，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。自規劃指引編號 13E 公布以來，小組委員會曾批准 22 宗位於申請地點內的先前申請，以及六宗位於同一「鄉村式發展(1)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及／或「休憩用地」地帶作各項貯物及港口後勤用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

124. 一名委員留意到申請用途現正運作中，於是詢問申請地點有關消防裝置規定的詳情。主席作出以下回應：

- (a) 雖然消防處處長對先前獲批申請的消防裝置建議沒有負面意見，但由於現時這宗申請的地盤面積較先前申請的大，因此須提交新的消防裝置建議；
- (b) 由於申請人尚未完全符合上次涉及消防裝置的規劃許可附帶條件，建議把的履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度；以及

- (c) 倘申請人仍未能在限期前履行相關的規劃許可附帶條件，有關規劃許可會被撤銷。曾多次被撤銷規劃許可的申請，不大可能會獲小組委員會從優考慮。

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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、貯物、拆卸及組裝電子產品，以及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有圍欄；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。」

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。

## 議程項目 37

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/157 在劃為「商業(5)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「污水抽水站」地帶及「住宅(乙類)2」地帶和顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 128 約地段第 24 號餘段、第 26 號餘段(部分)及第 29 號餘段(部分)，以及第 129 約地段第 2387 號餘段、第 2388 號 B 分段餘段(部分)、第 2389 號餘段(部分)、第 2390 號、第 2395 號餘段、第 2396 號餘段、第 2397 號、第 2398 號餘段、第 2399 號、第 2400 號、第 2401 號(部分)、第 2403 號(部分)、第 2404 號(部分)、第 2405 號、第 2406 號 A 分段、第 2406 號餘段、第 2407 號、第 2408 號、第 2409 號餘段(部分)、第 2410 號餘段、第 2411 號餘段、第 2420 號餘段(部分)、第 2421 號餘段、第 2422 號餘段(部分)、第 2423 號(部分)及第 2424 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/157 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。雖然有關發展與規劃意向不符，但這部分新發展區的落實時間表仍在制訂中，就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬作的臨時露天存放貨櫃用途與周邊土地的用途並非不協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)。申請人已提交相關建議，以證明擬議用途不會產生負面影響，以及可藉落實規劃許可附帶條件，處理相關政府部門所關注的技術事宜。小組委員會曾批准三宗關於在申請地點作不同臨時露天存放用途的先前申請。批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理、壓縮、維修車胎、維修車輛、維修貨櫃和工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得堆疊存放在申請地點周邊五米範圍內的貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點內的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木和園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十月五日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年八月十六日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)，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；

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

130. 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38**

#### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/158      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第125約地段第1149號(部分)闢設臨時私人會所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/HSK/158號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私人會所，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，城市規劃委員會共收到三份由個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然臨時私人會所並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局未有收到涉及申請地點的小型屋宇申請，就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。該區的現有土地用途主要是祥降圍邊陲零散的村屋連貯物用途，擬議臨時用途與該等用途並非不相協調。由於有關臨時發展的規模細小，不大可能對周邊地區造成負面的交通影響或環境滋擾，而相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。為了盡量減少可能造成的滋擾，或回應相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。至於收到的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生在回應主席及一名委員的問題時，提出下列要點—

- (a) 申請人並非申請地點的現行土地擁有人；
- (b) 雖然申請人提供了根據《社團條例》第 5A(1)條申請的社團註冊證明書，以及社團會章及組織大綱，但申請書中並無「新界環境關注協會」會藉的詳細資料；
- (c) 根據申請人在回應運輸署的意見時所提供的資料，該協會的會員主要使用公共運輸服務及以步行來往會所，但申請人未有指明該協會會員是否附近鄉村的居民；以及



- (d) 申請書中並無資料指出該協會是根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善機構。

### 商議部分

133. 主席重述這宗申請及擬議發展的一些背景。小組委員會備悉申請人未有提供該協會會藉的資料，亦備悉申請地點現時空置，以及地政總署未有收到涉及申請地點的小型屋宇發展申請。雖然所涉鄉村有 51 宗尚未處理的小型屋宇申請，但所涉「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付該等申請。

134. 一些委員對這宗申請有保留，主要原因是這宗申請不符合「鄉村式發展」地帶主要是預留土地作興建小型屋宇之用的規劃意向。雖然「私人會所」屬第二欄用途，經申請後可能獲城規會批准，但未有資料指出擬議發展旨在服務區內村民，因此並無充分理據批准這宗申請。

135. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「有關發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。  
「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/535 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門小坑村第 132 約地段第 1102 號 C 分段、第 1102 號 D 分段、第 1102 號餘段及第 1103 號餘段和毗連政府土地闢設宗教機構(寺廟)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/535A 號)

---

136. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在屯門共同擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於吳芷茵博士所共同擁有的單位並未直接望及申請地點，小組委員會同意她可留在席上。

137. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人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，就政府部門的意見作出回應。

138. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/539

擬略為放寬劃為「工業」地帶的屯門新安街 13 至 15 號的地積比率限制，以作准許的工業發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/539 號)

---

139. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在屯門共同擁有一個住宅單位。小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於由吳芷茵博士共同擁有的住宅單位並非直接望向申請地點，故小組委員會同意她可留在席上。

140. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

141. 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。

[主席離席。副主席張孝威先生此時接手主持會議。]

[吳芷茵博士此時暫時離席。]

## **議程項目 41**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/540 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 379 約地段第 135 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/540 號)

---

142. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶於屯門共同擁有一個單位。委員備悉吳芷茵博士暫時離席。

簡介和提問部分

143. 城市規劃師／屯門及元朗西胡可璣女士簡介這宗申請，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 II。渠務署總工程師／新界北留意到申請人提交的總綱發展藍圖並無提供充分的資料和細節，以顯示申請地點有足夠的排水渠，使有關發展不會造成負面的排水影響。然而，倘若這宗申請獲批，當局或會施加一項許可附帶條件，要求申請人就申請地點提交並落實排水建議，以確保擬建屋宇不會對鄰近地區造成任何負面的排水影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
- (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的公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和四名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。申請地點主要位於劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內，其餘部分則位於「綠化地帶」內。擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內。鑑於這宗申請不涉及砍樹或大量清除植被，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及漁農自然護理署署長對這宗申請不表反對／沒有意見。擬議的小型屋宇與周邊地區並非不協調。雖然「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和日後對小型屋宇的需求，當局或可從寬考慮現時這宗申請，因為擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶內，而且申請地點位於「綠化地帶」內的部分僅會用作擬議小型屋宇的通道。現時擬議的小型屋

宇發展與北面鄰接的「鄉村式發展」地帶和「鄉村式發展」地帶內的多間小型屋宇申請互相協調，而且現時這宗申請不會在景觀、視覺、排污、交通和環境方面造成負面影響。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應渠務署的意見。在掃管笏分區計劃大綱圖上掃管笏村的相關「鄉村式發展」地帶內，有十宗同類的擬議小型屋宇發展申請，當中四宗已獲批，主要是因為當時「鄉村式發展」地帶缺乏可供使用土地以應付十年的小型屋宇需求。有一宗申請(編號 A/TM-SKW/95)經從寬考慮後獲批，其申請情況與現時這宗申請的情況相似。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。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。有關的規劃許可有效期至二零二三年七月五日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的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；以及
- (b) 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。」

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。

[吳芷茵博士此時返回席上。]

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/343 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 860 號餘段及第 878 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/343 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員轉達的區內人士意見載於第 10.1.11 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份分別由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名市民提交的公眾意見書，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的考慮因素，規劃署不反對這宗申請。涉及靜態康樂用途的擬議休閒農場並非完全不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。這宗申請的發展規模涉及三幢一層高的構築物，並非完全與周邊地區不相協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10。規劃署建議訂定相關規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議

發展可能造成的環境影響及滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。鑑於同一「綠化地帶」內七宗作臨時休閒農場及／或不同康樂用途的同類申請獲得批准，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

148. 一名委員詢問申請地點的植物是否已被清除及擬議發展能否用作公眾休閒農場，因為每天只能服務四個人。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 首份法定圖則於一九九二年刊憲時，申請地點是一塊休耕農地。該用地多年來有所變更，申請地點鋪滿或覆蓋著草；
- (b) 申請地點目前是空地，部分地方長有雜草；以及
- (c) 由於申請地點須經由單綫雙程的深灣路通往，申請人提議擬議發展每天開放予不多於四人，並以一輛私家車載送，以盡量減少交通影響及從而處理運輸署對深灣路交通容量的關注。

#### 商議部分

149. 小組委員會備悉，擬議休閒農場用作讓公眾體驗有機耕作的地方，而不是用作私人農業活動。擬議用途歸屬「文娛康體場所」，亦即「綠化地帶」第二欄用途，必須取得城市規劃委員會的規劃許可。

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，至二零二二年七月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得使用廣播系統；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年四月五日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所關設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年一月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年四月五日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項，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



- (1) 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。」

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

### 議程項目 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/444 在顯示為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗大棠第 117 約地段第 1384 號(部分)、第 1385 號餘段、第 1386 號、第 1387 號 A 分段及第 1387 號 B 分段和毗連政府土地關設臨時動物寄養所及犬隻繁育中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/444B 號)

---

#### 簡介和提問部分

152. 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) 臨時動物寄養所及犬隻繁育中心，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。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。她亦表示，申請人曾觸犯兩項違反先前的乙類繁育狗隻牌照所附加的牌照條件的罪行，其妻亦曾觸犯一項有關非法售賣狗隻(沒有單次許可證)的罪行，相關罪行的條文載於香港法例第 139B 章《公眾衛生(動物及禽鳥)(售賣及繁育)規例》內。兩人均於二零一九年三月二十二日被定罪，而所有罪行都發生在申請地點內。其後，申請地點的地址與漁護署批出的任

何牌照再無關連，因此，申請人如在申請地點經營任何動物售賣及繁育業務，即屬違法。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見／沒有意見；

- (d) 在公眾查閱期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份分別來自嘉道理農場暨植物園公司及兩名公眾人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點具復耕潛力，漁護署署長對這宗申請不表支持。此外，從動物管理的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請。漁護署署長認為，根據《公眾衛生(動物及禽鳥)(售賣及繁育)規例》，申請人不再是持有繁育狗隻牌照的適當人選。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。雖然申請地點位於「農業」地帶的邊緣，但非常接近「綠化地帶」及毗鄰的「郊野公園」地帶。有關建議大致上與附近的鄉郊環境並不協調。在分區計劃大綱圖上有關的「農業」地帶內並無先前或同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，即使僅屬臨時性質，亦會導致該區整體的鄉郊環境及景觀質素下降。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。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；以及

- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

#### 議程項目44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/469 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗崇正新村前永安學校第 116 約的政府土地闢設臨時康體文娛場所(英歌訓練中心連附屬辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/469 號)

---

136. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

137. 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45

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/950 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路及孖峰嶺路交界第 121 約地段第 1367 號、第 1372 號 A 分段餘段、第 1372 號 B 分段餘段、第 1372 號餘段、第 1373 號 B 分段餘段、第 1373 號 C 分段餘段(部分)、第 1373 號 E 分段餘段、第 1373 號 F 分段餘段、第 1839 號 A 分段、第 1839 號 B 分段、第 1839 號 C 分段、第 1839 號 D 分段、第 1839 號 E 分段、第 1839 號餘段、第 1937 號 A 分段餘段、第 1937 號 B 分段餘段及第 1937 號餘段和毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/950A 號)

---

157. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

余偉業先生	}	過往與盧緯綸公司有業務往來
廖凌康先生		

158. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及余偉業先生因事未能出席會議。由於廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

159. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年六月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

160. 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，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

#### **議程項目 46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL/251            擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗元朗炮仗坊 8 號闢設辦公室，以及經營商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/251B 號)

---

161. 秘書報告，申請地點位於元朗。杜景浩先生已申報利益，表示其配偶在元朗擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於杜景浩先生的配偶所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。

162. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

#### **議程項目 47**

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/253

擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商鋪之公眾停車場(1)」地帶的元朗東頭工業區喜業街 16 號(元朗市地段第 443 號)闢設辦公室及公眾停車場連地面商鋪，並略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/253B 號)

---

164. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年六月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西胡可璣女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 48

### 其他事項

#### (i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/654-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界元朗錦田第 110 約  
地段第 378 號餘段

---

166. 秘書報告，編號 A/YL-KTN/654 的申請於二零一九年五月十七日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。規劃許可附帶條件(h)項、(f)及(i)項、(g)及(j)項的履行限期分別為二零一九年六月二十八日、二零一九年十一月十七日及二零二零年二月十七日。城市規劃委員會於二零一九年六月二十四日(即僅在履行規劃許可附帶條件(h)項的指定期限屆滿前五個工作天)接獲這宗延長期限的申請，要求把履行規劃許可附帶條件(h)項、(f)及(i)項、(g)及(j)項的期限分別延長至二零一九年十二月二十八日、二零二零年五月十七日及二零二零年八月十七日止。由於有關的規劃許可已於二零一九年六月二十八日撤銷，因此建議小組委員會不考慮這宗申請。

167. 經商議後，小組委員會同意不考慮這宗第 16A 條申請，理由是有關的規劃許可已於二零一九年六月二十八日撤銷。

168. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。