

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年八月十六日下午二時三十分舉行的
第 632 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
曾世榮先生

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

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
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會
張翠盈女士

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八月二日
第 631 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一九年八月二日第 631 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。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-HTF/3 申請修訂《厦村邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HTF/12》及《洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/HSK/2》，把位於元朗厦村新圍第 125 約地段第 1363 號餘段(部分)、第 1364 號(部分)、第 1365 號(部分)、第 1366 號(部分)、第 1373 號、第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、第 1378 號(部分)、第 1393 號(部分)、第 1399 號 A 分段(部分)、第 1399 號 B 分段(部分)及第 1401 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-HTF/3B 號)

3. 秘書報告，這宗申請旨在闢設宗教機構連附屬靈灰安置所。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員；以及
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，目前與領賢公司及弘達公司有業務往來。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生所涉與私營骨灰安置所發牌委員會有關的利益屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

5. 小組委員會備悉，旨在修正文件第 3.3 段中一處編輯錯誤的替代頁(文件第 2 頁)已於席上呈交委員參閱。

6. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-LI/30 擬在劃為「自然保育區」地帶的
南丫島模達第 7 約地段第 5 號及第 23 號
興建屋宇(重建)、進行填土／挖土工程及美化種植
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/30A 號)

8. 秘書報告，景藝設計有限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，因為其公司目前與景藝設計有限公司有業務往來。

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

10. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。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(包括回應部門意見表和經修訂／最新的技術報告)，以回應政府部門的意見。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士此時獲邀到席上。]

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-CWBS/33 擬在劃為「綠化地帶」的西貢相思灣第 225 約的政府土地闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(地面排水系統)，以及進行相關的挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/33 號)

簡介和提問部分

12. 秘書報告，申請地點位於清水灣區。雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他與配偶在清水灣共同擁有物業。由於雷

賢達先生與配偶共同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。

13. 高級城市規劃師／西貢及離島區關慧玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(地面排水系統)，以及進行相關的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別由創建香港和一名個別人士提交，對這宗申請表示反對和關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然建議的地面排水系統和挖土工程可能不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關排水道是在地段第 66 號和第 679 號 A 分段興建的新界豁免管制屋宇的一項必需設施。地政總署已批准興建該屋宇，並於二零一零年六月一日發出建屋牌照。申請人聲稱，根據他就這項新界豁免管制屋宇發展計劃向屋宇署提交而獲屋宇署批准的地盤平整工程圖則，他原本建議把雨水引流到現有排水系統。不過，由於申請地點附近越來越多新界豁免管制屋宇落成或將動工興建，為免令現有排水系統不勝負荷，他建議另一排走雨水的方法，把雨水排入連接一條現有河道的地面排水系統。從渠務維修保養的角度而言，渠務署總工程師／九龍及新界南對這宗申請沒有負面意見。考慮到擬議工程規模細小，預料有關建議不會對景觀造成嚴重影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

至於負面的公眾意見，上述相關部門的意見和規劃評估亦適用。

14. 高級城市規劃師／西貢及離島區關慧玲女士在回應一名委員的問題時，參照圖 A-2 和 A-4 去解釋申請地點和附近民居的地理關係，以及擬設的地面排水道將如何連接到現有河道。

商議部分

15. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

16. 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(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/252 擬在劃為「綠化地帶」的西貢虎地口第221約地段第502號C分段、第502號D分段及第502號F分段進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-PK/252號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬進行挖土及填土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。這些意見書分別由西貢鄉事委員會、一名西貢區議員、沙角尾村代表、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兩名個別人士提交，當中七份表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人申請規劃許可，以進行挖土及填土工程。有關挖土工程是為了興建高 4.5 米的擬議農用構築物(須由地政總署及漁農自然護理署(下稱「漁護署」)另行批准)，而填土工程則是為了改善申請地點的土壤肥力，以作農業用途。在分區計劃大綱圖上，農業用途是「綠化地帶」內經常准許的用途。漁護署表示，申請地點具復耕潛力，該署對這宗申請沒有很大的意見。擬進行挖土及填土工程以作准許的農業用途，此發展與周邊地區並非不相協調，亦不會對申請地點及周邊地區的景觀造成負面影響。由於擬在申請地點進行的挖土及填土工程是為了作農業用途，相關政府部門不反對擬議工程，批准這宗申請亦不會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。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。

[伍穎梅女士此時到席。]

18. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士回應一名委員的詢問時表示，據申請人稱，有關的農用構築物是用作存放農耕工具、器具、種子、肥料及農作物。該農用構築物的面積為十平方米，而申請地點的餘下地方則作農業用途。

商議部分

19. 一名委員質疑，就農用構築物而言，擬議的 4.5 米高度是否相對偏高。小組委員會備悉，該高度不會超出地政總署在批准書中所訂的上限(即容許農用構築物的最高高度為 4.75 米)，而且這宗申請是關於挖土及填土工程，而非農用構築物。

20. 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。這項規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/704 在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段第 1571 號(部分)及第 1572 號(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/704 號)

簡介和提問部分

22. 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) 闢設臨時公眾停車場，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。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。已諮詢的其他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，分別由上水區鄉事委員會主席、粉嶺區鄉事委員會副主席和副主席，以及三名個別人士提交，其中四份意見書表示反對這宗申請，一份表示支持，另有一份則表示沒有意見。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但鑑於有關發展屬臨時性質，而且規模細小，批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點涉及先前兩宗由同一申請人提交並獲批准作相同臨時用途的申請。至於對上一宗於二零一六年獲批准的申請（編號 A/NE-LYT/598），申請人已履行所有規劃許可附帶條件，而有關的規劃許可亦已於二零一九年七月三十日期滿失效。相比上一宗獲批准的計劃，申請人就現在這宗申請所提交的發展計劃，在申請地點面積方面稍有不同，原因是增設了兩個私家車泊車位，以配合日益增加的泊車需求。同一「農業」地帶內有五宗獲批准的同類申請。最近的一宗同類申請（編號 A/NE-LYT/689）位於申請地點南鄰，並於二零一九年五月獲小組委員會批准。自這些先前和同類申請獲批准以來，規劃情況並無重大改變。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。

23. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二二年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和電單車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和電單車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)，闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建

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(即在二零二零年五月十六日或之前)，設置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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

25. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/705 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1850 號 N 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/705 號)

簡介和提問部分

26. 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，故可予容忍。其他已諮詢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，分別來自上水區鄉事委員會主席、創建香港和一名個別人士，其中兩份意見表示反對這宗申請，一份則表示沒有意見。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，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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。「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數目。然而，這宗申請可獲從寬考慮，因為申請地點涉及先前一宗由與現時這宗申請相同的申請人提交並於二零一一年獲小組委員會批准興建八幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-LYT/434)，有關的小型屋宇批建申請已獲原則上批准，正待簽立有關建屋牌照的文件，而編號 A/NE-LYT/434 申請的規劃許可已失效。鄰近申請地點的地方曾有同類的小型屋宇發展申請獲得批准，最近的申請(編號 A/NE-LYT/700 至 702)在二零一九年八月初獲批。目前這宗申請的情況與附近這些獲批准申請的規劃情況相似。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。

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的詢問時說，申請編號 A/NE-LYT/434 全部八幢小型屋宇的小型屋宇批建申請已在二零一七年一月獲原則上批准，其中四幢小型屋宇的建屋牌照文件已在二零一八年簽立，而另外四幢(包括現時這宗申請所涉的)小型屋宇的建屋牌照文件正待簽立。關於正待簽立建屋牌照文件的後面四宗小型屋宇批建申請，小組委員會已在二零一九年八月初批准其中三個申請地點編號 A/NE-LYT/700 至 702 的小型屋宇規劃許可申請。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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。」

29. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/16 擬在劃為「康樂」地帶的沙頭角第 41 約地段第 437 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、第 441 號 B 分段餘段(部分)、第 477 號餘段(部分)及第 478 號餘段，以及第 73 約地段第 42 號餘段(部分)、第 43 號、第 44 號 B 分段(部分)、第 44 號 C 分段餘段及第 45 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(旅遊車及私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/16 號)

30. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應漁農自然護理署和運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/621 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺沙頭角公路馬尾下段第 76 約地段第 1504 號 B 分段、第 1505 號、第 1506 號、第 1509 號餘段及第 1510 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/621 號)

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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。

33. 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-KLH/567 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村中心圍沙梨園第 7 約地段第 9 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/567A 號)

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/570 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑
大窩村第 9 約地段第 857 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-KLH/570 號)

簡介和提問部分

36. 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。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香港鐵路有限公司就這宗申請提交的一份公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但這宗申請不符合「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」。有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且為使發展模式較具條理，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點涉及三宗先前的申請，而對上一宗申請(編號 A/NE-KLH/543)和現在這宗申請由同一申請人提

交。二零一八年十二月十四日，城市規劃委員會經覆核後駁回對上一宗申請，主要因為「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。與對上一宗申請相比，現在這宗申請的擬建小型屋宇的覆蓋範圍和主要發展參數均沒有改變。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

37. 一名委員關注到同一申請人重複提交規劃申請的問題。秘書解釋說，《城市規劃條例》沒有限制同一申請人不得向城市規劃委員會再次提交規劃申請。規劃署仍會處理申請人再次提交的規劃申請，供城市規劃委員會考慮。儘管如此，規劃署處理由同一申請人重複提交的申請時，會採取簡化程序，例如部門之間快速傳閱文件和擬備簡單文件。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。「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) 元嶺、九龍坑和大窩的「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 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/571 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑圍頭村第 7 約地段第 971 號 A 分段第 3 小分段及第 971 號 C 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-KLH/571 號)

簡介和提問部分

39. 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。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，而且申請地點設有農業基礎設施，具復耕潛力。其他已諮詢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，城市規劃委員會就這宗申請收到兩份公眾意見。這兩份意見分別由創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請。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。雖然有關的「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，但申請地點涉及

先前一宗擬建兩幢小型屋宇並獲小組委員會於二零零九年批准的申請(編號 A/NE-KLH/389)。編號 A/NE-KLH/389 的申請其中一名申請人正是目前這宗申請的申請人。地政總署現正處理有關的小型屋宇批建申請。與先前獲批准編號 A/NE-KLH/389 的申請相比，目前這宗申請擬建的小型屋宇的覆蓋範圍和主要發展參數都沒有改變，惟現在申請人建議把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，而非使用化糞池排放污水。因此，目前這宗申請可予從寬考慮。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

42. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/664 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村林錦公路
第 10 約地段第 431 號餘段(部分)作臨時商店及
服務行業(地產代理)連附屬停車場用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/664A 號)

簡介和提問部分

43. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，並附設附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，因為申請地點有農業基礎設施，具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有人在位於申請地點東南角的一片沼澤棄置了填料。獲諮詢的其他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，分別來自創建香港及兩名個別人士，均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項擬議臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但擬議發展旨在提供的地產代理服務可配合區內居民的需要。就這宗申請批

給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有人在位於申請地點東南角的一片沼澤棄置了填料。不過，申請人已承諾會清理填料，並把該沼澤恢復原狀，因而可施加有關提交及落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提交作相同用途的申請(編號 A/NE-LT/615)。該宗申請於二零一七年十二月獲小組委員會批准，主要考慮因素是向擬議發展批給臨時規劃許可不會妨礙落實該「農業」地帶的長遠規劃意向，並可施加相關的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所提出的技術要求。其後，該項規劃許可於二零一八年十二月八日因申請人未有履行有時限的規劃許可附帶條件而被撤銷。就申請地點面積／邊界、擬議用途、發展參數和地盤布局而言，現時這宗申請與該宗先前獲批准的申請相同。因此，這宗申請可予以從寬考慮。建議施加較短的履行期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年二月十六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，提交斜坡穩定評估，而有關評估必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年二月十六日或之前)，落實斜坡穩定評估所建議的緩解措施，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；
- (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)或(c)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(d)、(e)、(f)、(g)、(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。」

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 約多個地段
闢設自然保育區(包括人工沼澤及生態池塘)，
並進行相關的填土／挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SLT/2B 號)

簡介和提問部分

47. 秘書報告，由沙羅洞村民組成的關注組織—沙螺洞村民權益會(下稱「權益會」)在會議開始前，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交信件。由於該信是在法定公布期過後才收到，因此不能視為根據《城市規劃條例》第 16(2F)條提出的意見。委員對此表示備悉，並同意在商議部分處理該信。

[李國祥醫生和廖凌康先生於此時到席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設自然保育區(包括人工沼澤及生態池塘)，並進行相關的填土／挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署大埔民政事務專員表示，沙羅洞李屋和沙羅洞張屋的村民與土地擁有人沙螺洞發展有限公司(下稱「沙螺洞公司」)之間有持續的糾紛。這宗申請或會引起進一步糾紛，預料會有強烈反應。其他經諮詢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，城規會收到 15 份公眾意見。當中六份來自沙羅洞張屋村和沙羅洞李屋村的村代表、香港觀鳥會和長春社，表示支持這宗申請。五份來自世界自然基金會香港分會、權益會和一名個別人士，表示反對這宗申請。此外，一羣沙羅洞村民對沙螺洞公司提出訴訟，因為該公司與受影響的村民曾於一九七九年達成補償／搬遷協議，但有關事宜至今仍未解決。村民亦指控沙螺洞公司向政府提交虛假資料，以支持換地申請，因此在未有判決前，不應在區內進行任何項目。其餘的意見來自嘉道理農場暨植物園公司、香港鄉郊基金和一名個別人士。他們對這宗申請表示關注。主要的公眾意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展是「沙羅洞生境及生物多樣性保育計劃 2018-2020」(下稱「沙羅洞管理協議項目」)的一部分。該項目旨在透過復修濕地生境及積極保育管理，保護沙羅洞現有生境及自然景觀。有關建議涉及建造生態池塘和人工沼澤，以復修「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的濕地生境。申請人會在「自然保育區」地帶進行相關的填土或挖土工程，但不會在「具特殊科學價值地點」地帶進行該等工程，以保護附近具有重要生態價值的河溪。建議符合「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的規劃意向，即有助保存區內現有天然景觀和景物。環境保護署署長和漁農自然護理署署長均支持這宗申請。擬議發展與周邊環境並非不協調，預料不會對景觀資源造成嚴重的負面影響。預料擬議發展亦不會對環境、排水、供水和交通造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有村民就他們與沙螺洞公司之間的土地糾紛提出意見，並認為有關建議會窒礙鄉村式發展。關於這些意見，應注意的是，申請人已取得現時土地擁有人的同意，因此已符合城市規劃委員會規劃指引編號 31A 所載的規定，而且申請地點並不涉及任何劃為「鄉村式發展」地帶的地方。至於其他表示反對的意見

和關注，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

49. 一名委員問及環保組織所提反對意見的詳細內容，以及申請用途的性質。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士在回應時闡述環保組織提出的關注／問題(即相關工程涉及的程序、過程中使用的工具、維持擬議發展以復修生境的方法等)。關於這些關注／問題，申請人已透過其就這宗申請所提交的進一步資料和提出的緩解措施加以處理。規劃署亦已諮詢相關的政府部門，他們對這宗申請沒有負面意見。陳女士進一步解釋，沙羅洞管理協議項目主要旨在復修沙羅洞的濕地生境，該處是香港蜻蜓的重要繁殖地和生長地。如文件圖 A-2 所示，該保育項目擬建的生態池塘和人工沼澤及相關工程，位於分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的地方，因此須向城規會申請規劃許可。

50. 一名委員詢問，可否視申請用途為農業用途，這樣就不須向城規會申請規劃許可。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回答說，這宗申請擬作「自然保護區」用途，與生態有關。申請地點為生態易受影響的地方，位於「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶內，保育價值高。根據「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》，自然保護區屬第二欄用途，須向城規會申請規劃許可。此外，在「自然保育區」地帶和「具特殊科學價值地點」地帶填土／填塘或挖土，亦須向城規會申請規劃許可。

51. 一名委員問及復修的程度。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應說，申請人旨在復修沙羅洞的濕地生境，該處昔日主要是稻田。申請人表示已進行基線調查，在復修工作的過程中，會參考昔日的航攝照片。

[吳芷茵博士於此時到席。]

商議部分

52. 委員借助實物投影機，審視權益會在會議開始前提交的反對信。委員備悉，權益會在法定公眾查閱期內提交的公眾意見，載於文件附錄 II。委員亦備悉，一般而言，土地擁有人與

村民之間的土地糾紛與規劃申請的考慮因素無關。一名委員強調，保育項目成功與否，村民的參與十分重要，認為申請人在這方面應多做點工夫。

53. 一些委員關注到，申請人將如何管理擬設的自然保護區，確保採用最高標準和最佳做法來復修／保育生境。主席請環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生解答這問題。曾先生解釋，擬議發展是沙羅洞管理協議項目的一部分。該項目獲環境及自然保育基金(下稱「保育基金」)資助。申請人向保育基金申請資助時，提交了項目的詳細建議，包括建議為復修生境和保育項目地點而採取的措施。一如其他獲保育基金資助的管理協議項目，申請人須向保育基金秘書處(即環境保護署(下稱「環保署」))定期匯報推行情況和進度，以確保項目不會偏離目標。漁農自然護理署和環保署轄下的鄉郊保育辦公室亦會密切監察管理協議項目的進度和成果。委員備悉，沙羅洞管理協議項目復修的濕地生境將不會設有圍欄，而且將會與目前的天然環境非常相似。根據項目管理協議，申請人會按向環保署提交的方案，管理並監察該項目。

54. 考慮到一些環保組織提出的公眾意見，一名委員表示，申請人須留意，不得把入侵性／外來品種引入沙羅洞，因為這些品種或會對本地生境造成不良影響。

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；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。

56. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生和陳卓玲女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/259 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
蓮花地村第 112 約地段第 721 號餘段(部分)
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/YL-SK/259 號)

57. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年八月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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/260 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉蓮花地第112約地段第300號T分段及第300號U分段
闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置
(電力變壓站)，以及進行挖土工程(1.5米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-SK/260號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(電力變壓站)，以及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由個別人士就這宗申請提交的公眾意見書。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。擬議的電力變壓站旨在為蓮花地東邊主要位於毗連「鄉村式發展」地帶內的 35 幢擬建的新界豁免管制屋宇提供電力。鑑於擬議發展的目的是為附近一帶提供電力，故與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向沒有牴觸。擬議的電力變壓站與周邊具鄉郊特色的地區並非不相協調。這些地區主要是民居／住用構築物、露天貯物場及荒地／空地。考慮到擬議發展的性質，加上發展規模相對較

小，預期有關發展不會對周圍環境造成重大的負面影響。已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。至於公眾意見，相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計和提供滅火水源及設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 為發展項目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。」

62. 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 18

進一步考慮第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/649 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉
第 107 約地段第 1750A4 號餘段(部分)、
第 1750A5 號餘段及第 1750A6 號餘段(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/649A 號)

簡介和提問部分

63. 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——小組委員會於二零一九年五月三日考慮這宗申請時，決定延期就這宗申請作決定，因為委員普遍認為需要更多資料以進一步考慮這宗申請。所需的資料包括申請地點的背景資料(包括用地歷史及執管行動的詳細資料)、漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對於該處土壤是否適宜作耕作用途的意見，以及申請人澄清須在申請地點闢設 11 個臨時構築物，以配合最多可接待 30 名遊人的建議人數上限的理由；
- (b) 執管個案——當局於二零一二年十月二十六日就申請地點大部分地方發出強制執行通知書，要求有關人士停止在該處進行非法填土。該等違例發展之後亦已停止。其後，當局於二零一三年二月六日向有關人士發出恢復原狀通知書，要求他們清理地上的碎石、石頭及砂礫，並在該處種草，以便恢復原狀。由於有關人士已遵從恢復原狀通知書，當局分別於二零一三年九月六日及二零一三年九月十日發出完成規定事項通知書。自二零一三年以來，申請地點不涉及任何執管行動；

- (c) 政府部門的進一步意見——漁護署署長表示，申請地點主要被適合作耕作用途的土壤覆蓋，但該處堆積了沙、大石和建築廢料，亦有沙和瀝青碎石的混合物。因此，把這些廢物清走後，申請地點仍具有很高的復耕潛力。申請人回覆時表示會清理該等廢物。漁護署署長沒有進一步意見，並維持他先前對這宗申請沒有強烈意見的觀點；
- (d) 申請人澄清的內容——申請人解釋為何構築物的數量相對於運作需要而言是合理的。申請人亦提供了更多有關擬議休閒農場運作及臨時構築物用途的資料，有關詳情載於文件第 2.5 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 3 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時規劃許可申請。涉及申請地點部分地方的先前執管行動現已中止，而所涉範圍亦已恢復原狀。漁護署署長表示，申請地點的土壤適宜作耕作用途，仍具有很高的復耕潛力。因此，為期五年的擬議臨時休閒農場用途大致上符合「農業」地帶的規劃意向。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。考慮到申請人提供的運作詳情，以及申請地點超過一半的地方會用作耕作用途，規劃署認為就臨時休閒農場的擬議用途而言，申請地點內的構築物數量並非過多。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有保留，但申請用途與周邊地區的用途和現有的景觀布局並非不協調，預期不會對景觀造成進一步影響。申請地點涉及一宗闢設臨時郊野學習／教育中心及休閒農場的先前申請(編號 A/YL-KTN/394)。城市規劃委員會經覆核後拒絕該宗申請，主要理由是該地點牽涉非法填土，以及所用的填料不適宜作耕作用途；擬議發展的設計和運作細節欠奉；申請人並無證明有關發展不會對周邊地區的景觀及排水造成負面影響；以及會立下不良先例。不過，現時這宗申請的情況有別於先前被拒絕申請的情況。此外，小組委員會在二零一三年拒絕這宗先前申請後，於二零一五年至二零一九年間曾批准 18 宗在同一「農業」地帶內作臨時休

閒農場用途的同類申請，其中一宗位於申請地點東鄰。至於附件 F-1 第 10 段所載的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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，為期五年，至二零二四年八月十六日止，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十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內不得使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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(即在二零二零年五月十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)，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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/650 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田沙埔第 107 約地段第 1866 號 A 分段餘段(部分)、第 1866 號 B 分段餘段、第 1876 號 B 分段(部分)及第 1905 號餘段(部分)和毗連政府土地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/650A 號)

67. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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，以回應政府部門的進一步意見。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，以回應政府部門的意見。

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

[副主席張孝威先生於此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/659 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1345 號(部分)及第 1346 號(部分)關設臨時動物寄養所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/659 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時動物寄養所，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。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。獲諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時用途。雖然擬議臨時發展並不完全符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長並不支持這宗申請，但就這宗申請批出臨時許可不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。有關的發展與周邊的土地用途並非不相協調。至於環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及

漁護署署長對申請地點東鄰河溪的關注，申請人表示申請地點不會侵進相關河溪，而且會在位於申請地點的構築物與河溪之間闢設三米闊的緩衝區。申請人會提供擬議排水設施和化糞池，以符合相關政府部門的要求。從環境和自然保育的角度而言，環保署署長及漁護署署長對這宗申請沒有負面意見。獲諮詢的其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。在同一「農業」地帶內亦有其他同類獲批的申請。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。

70. 高級城市規劃師／粉嶺上水及元朗東黃楚娃女士回應一名委員有關申請地點現況的提問時澄清，根據平面圖 A-4 a 及 A-4 b 所示，申請地點是空置的，並長有雜草及滿布沙粒。

商議部分

71. 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，至二零二二年八月十六日止，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(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物於下午六時至上午九時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公共廣播系統、吹哨子、使用手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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(即在二零二零年五月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)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；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[伍穎梅女士此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/670 擬在劃為「農業」地帶的元朗逢吉鄉
第 107 約地段第 913 號餘段(部分)、
第 925 號餘段(部分)及第 927 號(部分)
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/670 號)

簡介和提問部分

73. 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)，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，分別來自創建香港及個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。申請人表示，申請地點約 51% 範圍將用作耕種。擬議用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有衝突，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這

宗申請批給的臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。擬議休閒農場與周邊地區並非不相協調。鑑於休閒農場的性質，不大可能會對周邊地區的環境、交通及排水造成重大的負面影響，而經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。在同一「農業」地帶內曾有同類的申請獲批，包括在申請地點南鄰的一宗獲批申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦相關。

74. 一名委員詢問是否會提供任何留宿服務，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士回應時說，申請人表示，申請地點範圍內將不設營地或留宿服務。

商議部分

75. 據悉申請人沒有提出留宿服務的建議，一名委員遂詢問，倘有人在規劃許可申請獲批後，於申請地點內的露營車留宿過夜，當局會有何行動。主席解釋，規劃許可並不包括任何住宿用途。如發現申請地點的土地用途並未取得規劃許可，而有關用途屬於《城市規劃條例》所訂的違例發展，規劃署中央執行管制及檢控組可採取所需的執管行動。委員亦備悉，申請人如沒有就留宿服務取得相關牌照，民政事務局亦可採取所需行動。

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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(即在二零二零年五月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/794 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦第 111 約地段第 208 號(部分)、第 209 號 D 分段、第 209 號 E 分段、第 209 號 F 分段、第 209 號 G 分段(部分)、第 209 號餘段(部分)及第 215 號 B 分段第 2 小分段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/794C 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。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，規劃署不反對這項為期三年屬臨時性質的申請。擬議

用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，根據申請人所述，擬議發展可滿足區內村民在該區的部分泊車需要。此外，地政總署元朗地政專員表示，申請地點內並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議的公眾停車場與四周地區並非不相協調。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。在同一「鄉村式發展」地帶內，有先前已獲批的申請，亦有已獲批的同類臨時停車場申請。因此，就這宗申請批出規劃許可與小組委員會先前的決定相符。申請人亦表示，倘這宗申請獲批，他會嚴格遵守有關的規劃許可附帶條件。因此，當局可從寬考慮現時這宗申請，但應提醒申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後申請人再提交的申請均不會獲小組委員會從寬考慮。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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，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) 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》獲發有效的牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除《道路交通條例》所界定的私家車外，所有車輛不得停泊／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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)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(即在二零二零年五月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可期間，必須時刻妥為保養用地內已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)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)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
- (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)、(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。」

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/806 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉粉錦公路第 108 約地段第 64 號 A 分段、第 73 號 B 分段第 4 小分段及第 76 號 B 分段餘段和毗連政府土地(前為第 108 約地段第 77 號餘段)關設臨時可循環再造物料回收中心(成衣及布匹回收中心連附屬辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/806A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時可循環再造物料回收中心(成衣及布匹回收中心連附屬辦公室)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，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，規劃署不反對這宗有效期為三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但現時申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周圍地區並非不相協調。鑑於擬議用途的性質及不涉及中型或重型貨車，擬議用途不太可能對周邊地區的交通及排水造成重大影響及環境滋擾。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。為處理環境可能受到的滋擾及消防安全事宜，建議加入相關的規劃許可附帶條件。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。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 一名委員關注到，倘擬議用途涉及回收來自其他國家的衣物，會產生相關的衛生問題。另一名委員認為，香港需要衣物回收服務，原則上應對該等設施予以支持。委員普遍同意並備悉，營運臨時回收中心亦須遵守相關的環境和衛生規則。

85. 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，至二零二二年八月十六日止，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，不得於下午六時三十分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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長及運輸署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長及運輸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(即在二零二零年二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(i)項的任何一項，現時批給的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(e)、(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

86. 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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/814 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 3017 號 B 分段第 2 小分段、第 3017 號 B 分段第 3 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 4 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 5 小分段、第 3017 號 B 分段第 6 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 7 小分段(部分)、第 3017 號 B 分段第 8 小分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/814 號)

簡介和提問部分

87. 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) 臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料，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。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，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。然而，在這部分的「住宅(丁類)」地帶，並無已知的

永久發展計劃。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。有關發展與周邊土地並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為當局已批准在申請地點作同類／同一露天貯物用途的先前申請，以及上一宗獲批的申請編號 A/YL-PH/729 的規劃許可附帶條件，已悉數獲得履行。此外，經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。與上一宗獲批的申請相比，目前這宗由同一名申請人提交的申請，除了用地面積較小外，在申請用途、總樓面面積、構築物數量和建築物高度方面，均與上一宗獲批的申請相同。自從批出上一個規劃許可後，規劃情況沒有重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。在同一「住宅(丁類)」地帶內，亦有獲批的同類申請，作多種臨時露天貯物用途。批准目前這宗申請，與小組委員會先前就此等同類申請所作的決定一致。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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，至二零二二年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)提交申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年九月二十七日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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；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(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。」

90. 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 25

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/272 為批給在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段
作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/272 號)

簡介和提問部分

91. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院的附屬公司香港駕駛學院元朗分校有限公司提交。張國傑先生就此議項申報利益，因為其公司目前與香港駕駛學院有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為獲批給作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期兩年；
- (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。運輸署署長對這宗續期申請極表支持，認為在未能物色到重置地點前，申請地點仍可繼續用作指定駕駛學校暨駕駛考試中心，以免影響元朗及屯門區市民已預約的服務及駕駛考試；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，對這宗申請提出關注。另有兩份由元朗政務專員轉交的區內人士意見，表示反對這宗申請。主要的意見分別載於文件第 11 段及第 10.1.12 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再予容忍兩年。雖然該項臨時駕駛學院用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，但在該地帶內這部分地方沒有已知的發展計劃，因此就這宗申請批給為期兩年的臨時規劃許可不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。申請地點位於該地帶北緣，緊連錦田河。附近地方夾雜了村落、停車場、露天存放的車輛及荒地。申請地點可經由涌業路前往，在該通道沿路並無住宅發展。申請用途與附近的用途並非完全不相協調。關於小組委員會先前要求申請人物色適合地點作重置用途，申請人已積極就重置該駕駛學校和發展永久駕駛學校作出努力。現時這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為若規劃許可獲續期，不會在規劃上帶來不良的影響，以及先前的規劃許可附帶條件已履行，而履行情況符合有關政府部門的要求。就有關方面而言，經諮詢的有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於區內人士關注駕駛訓練活動可能對附近地區造成噪音滋擾，當局規定駕駛學院不得於晚上九時三十分後向重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練，以及由晚上七時三十分至九時三十分，只可有一輛掛接車輛及一輛巴士供司機進行路面訓練。關於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零二零年九月六日至二零二二年九月五日止，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，不得於晚上九時三十分後在申請地點外向重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；

- (b) 在規劃許可有效期內，由晚上七時三十分至九時三十分期間，申請地點外只可有一輛掛接車輛及一輛巴士供司機進行訓練；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已關設的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 VII 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-NTM/391 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 104 約地段第 232 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)及第 236 號餘段(部分)和毗連政府土地進行填土及填塘，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/391 號)

96. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年八月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以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。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士和唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[雷賢達先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、黃蓉女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

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/258 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺路第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及第 4583 號餘段(部分)的地下、一樓及頂層作臨時商店及服務行業(零售商店)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/258 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時商店及服務行業(零售商店)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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但可提供購物設施應付區內這方面的需求。康樂及文化事

務署署長亦表示，現時沒有計劃把申請地點發展為休憩用地。批給這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實該「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，與附近地方的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的規定，因為自先前就編號 A/YL/221 的申請批予規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，申請人亦已履行相關的規劃許可附帶條件。現時申請為規劃許可續期三年亦屬合理，與先前申請獲批的期限相同。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。這宗申請預計不會對環境、交通、排水、消防安全和景觀造成嚴重的負面影響。建議加入相關規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求或避免可能對附近地區造成的負面影響或滋擾。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員(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，由二零一九年八月十七日至二零二二年八月十六日止，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，不得於下午三時至晚上八時在申請地點作業；
- (b) 必須時刻把裝設在申請地點的現有消防裝置維持在有效的操作狀態；以及
- (c) 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)及(b)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。」

101. 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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/345 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2888 號餘段(部分)及第 2889 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/345 號)

簡介和提問部分

102. 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，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年的臨時規劃許可申請。申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，地政總署元朗地政專員表示，申請地點現時並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批出為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請用途與四周以鄉村式民居及空地為主的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以減少任何可能會對四周發展項目所造成的環境影響和滋

擾，並且回應相關政府部門的技術要求。小組委員會先前曾於二零一六年就申請地點內同一用途的申請(申請編號 A/YL-LFS/281)批出規劃許可，亦曾就同一「鄉村式發展」地帶內的十宗同類作公眾停車場用途的申請批給規劃許可。就現時這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 必須在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆件、汽車美容、洗車及工場用途；

- (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的現有圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木及園景植物；
- (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(即在二零一九年十一月十六日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)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；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

105. 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。

[運輸署總工程師／交通工程(新界西)鄒炳基先生此時離席。]

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-LFS/346 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第 129 約地段第 418 號
闢設臨時貨倉(儲存機械及農作物)，
並作露天貯物(存放木材、鐵板及挖泥機)及
農業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/346 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬闢設臨時貨倉(儲存機械及農作物)及擬作露天貯物(存放木材、鐵板及挖泥機)及農業用途，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。運輸署署長不支持這宗申請，認為擬議發展會對該地區的交通有負面影響，因為深灣路是一條單線雙程行車道，而有關發展會引致有中型貨車出入該條行車道。此外，關於擬議發展對深灣路的交通有何影響，相關資料亦見不足。就此而言，申請人未能證明擬議發展不會對交通有負面影響。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，因為擬議發展與周邊地區及主要以林地、池塘和墓地為主的鄉郊景觀特色不協調。他又指出，該處的植被已被移除，亦有建

築廢料被棄置於該處，對景觀造成影響。其他經諮詢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六份公眾意見書，分別來自輞井圍村民、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及一名個別人士，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，規劃署不支持這宗申請。由於申請地點位於「綠化地帶」的中央，因此臨時貨倉及露天貯物場的擬議發展會影響「綠化地帶」的完整性。申請書內亦沒有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。擬議發展並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周邊地區及鄉郊景觀特色不相協調，而且該處的植被亦已被移除。運輸署署長不支持這宗申請，原因是擬議發展會對該區的交通造成不良影響，因為深灣路是一條單線雙程行車道，而有關發展會引致有中型貨車出入該條行車道。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 下的第 4 類地區。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可，以及申請人未能展示任何例外情況以證明應進行這種發展。同一「綠化地帶」內並無任何同類貨倉及／或露天貯物用途曾獲小組委員會批准。批准這宗申請會立下不良先例，並會鼓勵貨倉及／或露天貯物用途在同一「綠化地帶」內激增，有違規劃意向。因此，拒絕這宗申請，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。

107. 一名委員問及申請地點北鄰的貯物用途，高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士在回應時表示，該用地曾涉及一宗違例發展。當局向有關人士發出強制執行通知書，該處的違例發展便告中止。她進一步解釋，申請地點亦涉及一宗執管個

案，當局在二零一九年四月二十五日為此發出強制執行通知書，其後在二零一九年六月二十八日進行實地巡查，發現作貯物用途的違例發展已經中止。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與周邊地區不相協調；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請人沒有提供有力的規劃理據，以證明在第 4 類地區設置的擬議貨倉及露天貯物用途是規劃指引所述的特殊情況；
- (d) 申請人不能證明擬議發展對周邊環境的景觀及交通不會造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」的同類貨倉及／露天貯物用途立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/530

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

109. 秘書報告，這是一宗作靈灰安置所用途的申請。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。以下委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會成員；
(副主席) 以及

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會成員，
目前與景藝公司有業務往來。

110. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議，張孝威先生則已離席。

111. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七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，以回應香港警務處、運輸署、渠務署和公眾的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

112. 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，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 31
第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/541 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第131約地段第1197號(部分)地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/541號)

113. 秘書報告，這是一宗擬作靈灰安置所用途的申請。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|------------------------|
| 張孝威先生
(副主席) | — | 為私營骨灰安置所發牌委員會成員；
以及 |
| 符展成先生 | — | 為私營骨灰安置所上訴委員會成員。 |

114. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生因事未能出席會議，而張孝威先生則已離席。

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/542 擬在劃為「工業」地帶的屯門天后路1號
青山市地段第26號作商業用途，包括闢設辦公室暨
商店及服務行業／食肆／康體文娛場所／
藝術工作室／影音錄製室／設計及媒體製作／
研究所、設計及發展中心(把整幢現有建築物改裝)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM/542號)

117. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)和第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「戴維斯公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

張國傑先生	—	其公司目前與戴維斯公司有業務往來； 以及
廖凌康先生	}	過往與盧緯綸公司有業務往來。
余偉業先生		

118. 小組委員會備悉，申請人已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。由於張國傑先生和廖凌康先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

119. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/543 擬略為放寬劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山公路嶺南段 8 號嶺南大學主樓(李運強教學大樓)的建築物高度限制，以作准許的教育機構用途(在圖書館加建一層閣樓)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/543 號)

簡介和提問部分

121. 秘書報告，這宗申請由嶺南大學提交，而馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是申請人的顧問之一。張國傑先生就此議項申報利益，因為其公司目前與嶺南大學和馬海公司均有業務往來。由於張國傑先生沒有參予這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的教育機構用途(在圖書館加建一層閣樓)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。圖書館閣樓的擬議用途是作為嶺南大學的輔屬設施，而嶺南大學是教育機構，屬「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途。教育局局長表示，在申請地點為圖書館進行翻新工程及加建一層閣樓的工程計劃已獲核准，而擬議工程屬該項計劃的範疇，因此在政策上獲得支持。擬議工程只涉及圖書館的技術修訂及內部改裝，加建一層閣樓不會增加大學主樓的現有建築物高度或體積。建築署總建築師／管理統籌處 2 認為，擬議發展不涉及更改建築物的體積和建築物高度(由主水平基準向上計算)。另外，規劃署總城市設計師／城市設計及園境亦表示，加建一層閣樓不會對建築物的外貌構成任何視覺影響。擬略為放寬建築物高度限制不會對視覺、交通、消防安全、環境及排污造成負面影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

123. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士在回應主席的提問時表示，擬議發展完成後，一樓與閣樓及閣樓與二樓之間的樓底高度約為 2 米。屋宇署原則上不反對這宗申請，因為建築物樓層仍維持不少於 2 米的樓底高度。

商議部分

124. 一名委員建議加入指引性質的條款，以免為現有建築物內的同類申請立下不良先例，但亦有數名委員認為無必要這樣做，因為城市規劃委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮。委員備悉，日後如須在該建築物內加建樓層，申請人便須另行提交第 16 條規劃申請，供小組委員會考慮。

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。這項規劃許可的有效期至二零二三年八月十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開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。這項許可須附加下列條件：

「提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

126. 小組委員會亦同意告知申請人，留意相關文件附錄 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]

A/TM-LTY Y/374 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2339 號(部分)關設臨時貨倉(五金貨品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/374 號)

127. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年七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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

128. 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/TM-LTY Y/375 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 800 號 H 分段餘段、第 800 號 I 分段餘段及第 800 號 V 分段關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(電力變壓站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/375 號)

129. 秘書報告，申請人已撤回申請。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/565 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山朗屏路及朗天路以北第 122 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅及屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/565B 號)

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

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

132. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年八月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的資料，以回應相關政府部門(包括運輸署和環境保護署)所提出的進一步意見。這是申請人第三次要求把申請延期。自上一次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

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/172 在劃為「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第129約地段第3138號餘段(部分)、第3139號(部分)、第3140號、第3141號(部分)及第3143號(部分)關設臨時汽車服務中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/HSK/172號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生請委員留意，用以更正編輯錯誤的替代頁(文件正文英文版第 5 頁及附錄 V 第 1 頁)已呈交席上供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設汽車服務中心，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，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近

的是在其北面約 34 米之處)。土木工程拓展署西拓展處處長不反對該擬議臨時用途。根據洪水橋新發展區的最新時間表，申請地點位於第 3 及第 4 階段工程的用地範圍內。當局預計在二零二四年洪水橋新發展區首批人口入伙前，不會安排對申請地點進行清拆。已諮詢的其他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。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，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然該項發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但是洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍在擬備中，因此土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對把申請地點用作申請用途三年。考慮到這一點，批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊主要包括停車場和汽車修理工場、汽車服務中心、物流中心以及露天存放場的用途並非不相協調。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。申請地點涉及一宗已獲批准的先前申請(編號 A/YL-HT/1054)。後來，這宗已獲批准的申請因為申請人未有履行附帶條件(包括提供消防裝置的要求)而被撤銷。目前這宗申請是由同一名申請人提交，要求作相同用途。消防處處長不反對申請人就目前這宗申請所提交的消防裝置建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到有關申請地點而證明屬實的環境投訴。有見及此，這宗申請可獲從寬考慮。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的提問時表示，消防處處長不反對申請人就目前這宗申請提交的新消防裝置建議，先前獲批准的申請編號 A/YL-HT/1054 因為申請人未有履行提供消防裝置的附帶條件而被撤銷。考慮

到先前的規劃許可被撤銷，同一委員詢問當局會否就目前的申請施加更嚴格的要求。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應說，當局於文件第 13.2 段建議批給較短的規劃許可附帶條件的履行期限。

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應主席的提問時澄清說，擬議發展的規劃參數與先前已獲批准的申請有輕微差別，文件第 1.4 段的列表顯示，這宗申請的總樓面面積比先前的申請增加了 140 平方米。

商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，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，不得於星期日和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車輛噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

138. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/173 為批給在劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3167 號 A 分段(部分)、第 3167 號 B 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3171 號餘段(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3177 號(部分)、第 3302 號(部分)、第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3313 號(部分)、第 3314 號(部分)、第 3315 號 A 分段及第 3315 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時物流中心用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/173 號)

簡介和提問部分

139. 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) 為批給作臨時物流中心用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及屏厦路沿路一帶有易受影響的住宅用途(西面最接近的住宅民居約在 68 米外)。土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對擬議臨時用途。申請地點位於洪水橋新發展區最新時間表下第 3 階段工程範圍的一幅用地內，預計在二零二四年洪水橋新發展區首批人口入伙前，不會安排對申請地點進行清拆。其他經諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。這宗申請是為先前根據申請編號 A/YL-HT/1043 獲批給的規劃許可續期。申請地點在當時的厦村分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，而在現時的分區計劃大綱圖上則改劃為「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方。除此之外，申請地點及其周邊地區自根據申請編號 A/YL-HT/1043 獲批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。與上一宗獲批的申請相比，這宗申請由同一名申請人提交，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。申請作物流中心的用途與申請地點的周邊地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。所要求的三年規劃許可有效期合理，並與上一次許可的有效期相同。因此，這宗續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，由二零一九年九月十五日至二零二二年九月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 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、回收、清洗、拆件或工場活動；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年十二月十五日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年三月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年六月十五日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)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
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

142. 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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/174 在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶、
「其他指定用途」註明「加油站」地帶、
「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 約多個地段和毗連政府土地
臨時露天存放循環再造物料(塑膠)，
並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/174 號)

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生請委員留意，用以更正編輯錯誤的替代頁(文件正文英文版第 6 頁及附錄 VII 第 1 頁)已呈交席上供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠)，並闢設附屬工場及地盤辦公室，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，因為附近有易受影響的用途(最接近的民居約在 68 米外)。土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對擬議臨時用途。根據洪水橋新發展區的最新時間表，申請地點位於第 1、2 及 3 階段工程的用地範圍內，預計在二零二四年洪水橋新發展區首批人口入伙前，不會安排對申請地點進行清拆。其他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；

- (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反對這宗申請的公眾意見，分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交。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。洪水橋新發展區這部分範圍的實施時間表仍在擬備中，而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臨時用途。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。擬議發展與周邊的土地用途並非不相協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 2 類地區內，而且除環保署署長外，相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點而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於可能產生的環境滋擾的關注，或其他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和規劃評估亦適用。

144. 由於相對於先前獲批的申請，目前這宗申請所涉及的總樓面面積較大，而且申請地點會細分為十個露天貯物場，一名委員問及，申請人是否有意將申請地點分租予不同營運者，以及當局在進行規劃評估時有否充分考慮有關安排所帶來的影響。高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應指，申請人未有提及會否把細分的土地分租予不同租戶，亦沒有述明在附屬工場進行的活動類型。分租問題與考慮這宗申請沒有直接關係，但當局已評估任何因為細分土地而造成的負面影響，而有關詳情已在文件中載述。陳栢熙先生回應主席的提問時說，申請地點現時用作存放循環再造物料，而附屬工場和地盤辦公室則用作包扎及以鏟車起卸物料。根據文件的繪圖 A-1，相對於先前獲批的計劃，申請地點內有較多構築物。

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應一名委員的問題指，在實地視察期間未有發現塑膠循環再造的工序。

商議部分

146. 鑑於存放與塑膠有關的循環再造物料的擬議用途亦涉及附屬工場的運作，一名委員認為申請人應清楚列明在附屬工場進行的活動類型，並提議延期考慮這宗申請，讓申請人提供補充資料。

147. 另一名委員亦關注工場在處理膠樽時所造成的衛生問題。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生應主席邀請，解釋這類循環再造運作可能會造成噪音及廢水污染。不過，透過實施適當的噪音緩解措施(包括設置隔音屏障或消聲百葉，或把設備置於封閉的環境)，可盡量減低噪音滋擾；至於廢水則會收集後排至污水系統(如適用)處理。環保署會根據相關條例就任何未有妥善排放廢水的情況採取執法行動。

148. 至於可能對環境造成的影響，一名委員質疑，除露天存放循環再造物料外，環保署是否已經評估循環再造塑膠的運作所造成的影響。環境保護署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，由於申請人並未提交任何環境評估報告或具體詳盡的運作計劃，故環保署未能就這宗申請提供詳細意見。由於申請地點附近有易受影響的用途，預計申請用途會造成環境滋擾，因此環保署署長不支持這宗申請。

149. 由於資料不詳的關係，難以確定附屬工場的運作及其可能造成的負面環境影響，委員因此普遍同意延期就目前這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料，讓小組委員會進一步考慮這宗申請。

150. 小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人澄清附屬工場用途的性質。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/176 在劃為「政府、機構或社區」地帶、
「住宅(丁類)」地帶及顯示為「道路」的地方的
元朗厦村第 128 約地段第 48 號 A 分段(部分)、
第 48 號 B 分段(部分)及第 49 號(部分)和毗連政府
土地臨時露天存放建築物料和金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/176 號)

簡介和提問部分

151. 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) 臨時露天存放建築物料和金屬製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的位置在約 34 米處外)、雞伯嶺路和鳳降村路沿路一帶都有易受影響的用途。土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對擬議的臨時用途。申請地點位於洪水橋新發展區最新時間表下第 4 階段工程所涉的一幅用地內。首批居民預計可於二零二四年入住新發展區，在此之前不會安排對申請地點進行清拆。其他已諮詢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一名個別人士提交的公眾意見。主要關注的事宜載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關發展與「政府、機構或社區」地帶和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向不符，但洪水橋新發展區的實施時間表仍在制訂中，而且土木工程拓展署新界西拓展處處長並不反對把申請地點作擬議臨時用途，為期三年。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議的露天存放貨櫃用途與周邊主要是露天貯物場、貨倉和工場用途並非不相協調。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點屬第 1 類地區，當局認為這類地區適合作露天貯物和港口後勤用途。申請地點曾涉及七宗先前獲批准的申請。最新一宗獲批准的申請(編號 A/YL-HT/1070)，其規劃許可因申請人未能履行有關落實排水建議的附帶條件而撤銷。目前這宗擬作相同用途的申請由同一申請人提交。渠務署對就目前這宗申請所提交的排水建議並不反對。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。基於上述原因，或可從寬考慮這宗申請。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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(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，至二零二二年八月十六日止，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) 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工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點或在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的全部樹木及園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年九月二十七日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，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)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

154. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所，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，城市規劃委員會收到兩份分別來自十八鄉鄉事委員會和一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對為期五年的臨時用途。雖然申請用途並不完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點目前並無已知的長遠發展計劃。就目前這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「康樂」地帶的長遠規劃意向。申請地點附近有住用構築物(最接近的住用構築物位於申請地點北面約 25 米處)，但擬議動物寄養所會被完全圍封，預料不會對周邊地區造成不良的環境影響。擬議發展與周邊地區並非完全不相協調，因為該區主要為露天貯物場，並混雜一些零散的住用構築物、食品工廠、泊車位、農地和空地。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。過去三年，環境保護署署長並沒有收到涉及申請地點查明屬實的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求和公眾關注。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

156. 一名委員詢問這宗申請的背景，高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時表示，如文件第 9.1.1 段所述，申請地點以作農業用途租契持有。據申請人表示，夜宿設施是為可能需要在申請地點通宵守候以處理緊急情況的一至兩名義工而設的。參照繪圖 A-1 和圖 A-2，申請地點中政府土地的部分主要供義工泊車或運送狗隻之用，而申請地點其餘部分則建有目前的構築物。現有資料顯示，有關發展已運作一年多。根據漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的資料，有關機構本來在豁免持有動物售賣商牌照的機構名單上，但該機構於二零一九年一月被除名。

157. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回覆主席的查詢時表示，當局於二零一八年十二月十四日根據《城市規劃條例》向相關各方發出強制執行通知書，要求有關各方中止申請地點的違例發展。屋宇署亦會就申請地點的違例建築工程採取執法行動。

158. 一名委員留意到根據文件繪圖 A-4 所示，申請地點設有治療室／手術室，詢問擬議用途會否包括狗隻診治和手術服

務。高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生回應時說，申請人表示該處會收留流浪狗，並為流浪狗提供治療。

商議部分

159. 一名委員指出，申請人未有遵照發牌條件及其他規例。不過，另一名委員認為，鑑於擬議的臨時收養所對流浪／被遺棄狗隻所作貢獻，因此可從寬考慮這宗申請。不過，當局應提醒申請人必須遵從發牌條件及其他規例。

160. 一名委員認為，批准這宗申請會有助把違例用途納入規範。不過，另一名委員指出，申請人一直在未有牌照及規劃許可的情況下作業，故該委員關注到批准這宗申請會否立下不良先例。根據漁護署所提供的意見，主席解釋規劃許可並非申領漁護署相關牌照的先決條件。

161. 一些委員認為可批准這宗申請，但條件是有關規劃許可不得妨礙其他政府部門按其職權範圍所涉的規例執法。委員備悉，當局會在標準的批准信件中提醒申請人，即使城市規劃委員會批出規劃許可，也不表示其他政府部門會給予有關發展所需的批准。

162. 主席回應一名委員就規劃署發出的強制執行通知書的查詢時解釋，倘有足夠證據證明在強制執行通知書所規定的指明日期違例發展仍未中止，即可採取執管／檢控行動。另一名委員指出，由於申請地點並非坐落在生態或環境易受影響的地帶內，因此不認為這宗申請屬於「先破壞、後建設」的個案。

163. 一名委員詢問當局會否提醒申請人須向其他政府部門取得相關牌照。秘書說，文件附錄 IV 已列明建議的相關指引性質的條款。

164. 一名委員建議把規劃許可的有效期由五年縮短至三年，以便更緊密監察這項發展的情況。不過，另外一些委員認為三年有效期和五年有效期分別不大，因為無論如何申請人均須履行規劃許可附帶條件和取得相關牌照。

165. 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，為期五年，至二零二四年八月十六日止，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，不得於每日晚上十時至上午十時和星期一至五晚上八時至上午十時在申請地點作業(通宵運作的動物寄養所除外)；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，所有動物須於每日晚上十時至上午十時和星期一至五晚上八時至上午十時關在申請地點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的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統及吹哨子；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車，可在申請地點停泊／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(即在二零二零年二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)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，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)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)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 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)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。」

166. 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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/475 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠第 117 約地段第 1293 號餘段(部分)
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-TT/475 號)

簡介和提問部分

167. 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) 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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這四份意見分別來自大棠村的村代表、兩名元朗區議員和十八鄉鄉事委員會主席，表示支持這宗申請。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，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但擬議用途可服務區內居民，亦可應付區內這類需求。地政總署元朗地政專員表示，該署並沒有收到或正在處理擬於申請地點興建小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。申請地點緊連主要的公用道路僑興路。申請地點周邊主要是鄉郊住用性質的用途，有車輛零星停泊，亦有食肆和露天貯物等夾雜其中，申請地點與這些用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。規劃署已建議相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。基於該「鄉村式發展」地帶曾有兩宗先前申請和一宗作相同商店及服務行業(地產代理)用途的同類申請獲得批准，批准現在這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 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，至二零二二年八月十六日止，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，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)，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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

170. 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-TYST/960 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1195 號(部分)、第 1197 號 A 分段(部分)、第 1198 號 C 分段(部分)及第 1198 號 F 分段(部分)關設臨時貨倉存放一般貨物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/960A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放一般貨物，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。申請用途與分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶及元朗南建議發展大綱圖上「其他指定用途」註明「混合發展」地帶的規劃意向沒有牴觸。就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。這項發展大致上與周邊地區並非不相協調。周邊地區主要為貨倉夾雜貯物場／露天貯物場、零散的住宅構築物、工場、停泊車輛及一些空置土地／構築物。相關政府部門對擬議發展沒有負面意見。此

外，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，或處理其他相關政府部門的技術要求及公眾關注。由於該部分的「未決定用途」地帶有 108 宗同類申請曾獲批准，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。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 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，至二零二二年八月十六日止，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，不得於每日下午四時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，不得在申請地點露天貯物或進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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)、(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。

174. 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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/973 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1816 號(部分)及
第 1820 號(部分)經營臨時商店及
服務行業(五金用品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/973 號)

簡介和提問部分

175. 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) 經營臨時商店及服務行業(五金用品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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七份公眾意見書(六份由區內居民以標準函件提交，一份由唐人新村關注組提交)，對這宗申請表示反對。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，規劃署不反對為期三年的臨時用途。雖然申請用途並不完全符合分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」地帶及元朗南建議發展大綱圖上「地區休憩用地(1)」連顯示為「道路」的地方的規劃意向，但有關建議旨在服務鄰舍，並可以配合區內居民這方面的需要。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實該區的長遠發展。儘管附近有住宅(最接近的位於申

請地點的北鄰和南鄰)，但擬議零售活動會在密封式構築物內進行，預計不會對環境造成重大負面影響。這項發展與周邊地區的現有用途並非不相協調。周邊地區現時主要為住宅發展／構築物並夾雜露天貯物／存放場、物流中心及貨倉。雖然申請地點有三宗證明屬實的投訴(涉及上落客貨噪音、污水排放污染及化學廢物)，但環境保護署署長進行的實地視察發現上落客貨噪音並非過大，亦未發現污水排放污染及化學廢物。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾，或處理公眾關注及應付其他相關政府部門的技術要求。由於申請地點先前曾有一宗涉及相同申請用途的申請獲批准，而同一「住宅(乙類)1」地帶內亦曾有九宗同類申請獲得批准，因此，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。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。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，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，不得在申請地點露天貯物及進行工場活動；
- (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)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，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年十一月十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年五月十六日或之前)，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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

178. 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/974 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗山下村第 121 約地段第 1562 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/974 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名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，規劃署不反對這項為期三年的臨時用途。雖然所申請的用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該計劃旨在服務當地居民，而且能滿足區內該類需要。由於申請地點現時並無涉及已獲批准／正在處理的小型屋宇申請，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與周邊以村屋及住宅構築物為主，並夾雜一些露天貯物／貯物場、貨倉及一個汽車維修工場等用途並非不相協調。相關的政府部

門對這宗申請沒有負面意見。此外，為盡量減低可能對環境造成的滋擾，或回應公眾關注及其他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。由於小組委員會曾批准兩宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年八月十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(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；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已落實的排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年二月十六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年五月十六日或之前)，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；
- (h) 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(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(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。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生、李佳足女士、黃蓉女士、陳栢熙先生及蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 46

其他事項

183. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。