

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一九年十月十八日下午二時三十分舉行的
第636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

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

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

余偉業先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
萬家明先生

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

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
任雅薇女士

秘書

因事缺席

侯智恒博士

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
何子健先生

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年十月四日
第 635 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十月四日第 635 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]

修訂已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年九月二十日第 634 次會議記錄

2. 秘書報告，已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年九月二十日第 634 次會議記錄第 75 頁有一處排印錯誤，而該會議記錄的相關修訂頁已於席上提交。小組委員會同意對已通過的會議記錄作出改正，以反映申請人須履行的規劃許可附帶條件第(f)項，即申請人須在二零二零年三月二十日或之前而非二零一九年三月二十日或之前提交經修訂排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長的要求。經修訂的批准信將送交申請人。

西貢及離島區

議程項目3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/58 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣第 238 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電纜棟柱、地底電纜和架空電纜)，並進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/58 號)

3. 秘書報告，申請地點位於清水灣。這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，該公司是中電控股有限公司的附屬公司，而金城營造有限公司(下稱「金城公司」)則是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；

張國傑先生 — 其公司目前與中電公司有業務往來，過往亦曾與金城公司有業務往來；

吳芷茵博士 — 為中電公司的集團可持續發展總監；以及

雷賢達先生 — 與配偶在清水灣共同擁有兩個物業。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生仍未到席。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。由於廖凌康先生沒有參與這宗申請，而雷賢達先生及其配偶共同擁有的物業亦並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月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，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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4至8

第16條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/23 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的西貢康定路1號
關設社會福利設施(安老院)及分層住宅，並略為放寬
地積比率限制

A/SK-SKT/24 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的
地方的西貢康定路2號關設社會福利設施(安老院)，
並略為放寬地積比率限制

A/SK-SKT/25 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的
地方的西貢康定路6號關設社會福利設施(安老院)及
分層住宅，並略為放寬地積比率限制

A/SK-SKT/26 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的
地方的西貢康定路7號關設社會福利設施(安老院)，
並略為放寬地積比率限制

A/SK-SKT/27 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
西貢康定路7號(部分)及9號關設社會福利設施
(安老院)，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/SK-SKT/23至27號)

7. 秘書報告，聯協建築師事務所有限公司(下稱「聯協建築師公司」)、景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此等議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司過往與聯協建築師公司曾有業務往來；以及

符展成先生 — 目前與景藝公司和英環公司有業務往來。

8. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這些申請，以及張國傑先生仍未到席。由於符展成先生沒有參與這些申請，小組委員會同意他可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月三十日要求延期兩個月才考慮這些申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以處理政府部門的意見。這是申請人首次就這些申請要求延期。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士於此時獲邀到席上。]

[張國傑先生於此時到席。]

議程項目9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/57 在劃為「綠化地帶」的新界西貢飛霞路毗連
測量約份第 2 約地段第 1929 號的政府土地
關設臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/57 號)

簡介和提問部分

11. 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) 關設臨時私人花園，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在取得規劃許可前便進行同類的清除植被工程。此外，申請書內沒有就美化環境建議提供資料，無法確定整體的景觀質素。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八份公眾意見，分別由香港觀鳥會、海巒苑業主立案法團、世界自然基金會香港分會、創建香港、居於毗鄰住宅發展項目的兩名居民，以及兩名個別人士提交，反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請並不涉及特殊情況或具備

有力的規劃理據，讓申請人可私有化一幅政府土地作個人獨享的私人花園用途。申請地點在二零一七年時長滿茂密的植被(包括一些現有樹木)，但有關植被在二零一八年被清除，而該處在沒有有效規劃許可的情況下闢作私人花園。從園景規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。倘此等同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀資源和特色造成負面影響，導致「綠化地帶」的環境質素逐漸下降，以及產生無可逆轉的變化。由於植被已被清除，批准這宗申請會被視作姑息「先破壞、後建設」的做法。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。

12. 一名委員提出以下問題：

- (a) 在政府土地上作私人花園用途是否有任何先例；以及
- (b) 申請用途在什麼方面不符合城規會規劃指引編號 10。

13. 高級城市規劃師／西貢及離島關慧玲女士作出以下回應：

- (a) 申請地點附近同一「綠化地帶」內的政府土地，從來沒有作私人花園用途的同類申請；以及
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10，因為並無有力的規劃理據，讓申請人可私有化一幅政府土地作個人獨享的私人花園用途。

商議部分

14. 一名委員表示，申請書內並無關於該私人花園的設計及布局資料，無法確定申請用途會否對景觀和環境造成任何可能的影響。

15. 一名委員關注在「綠化地帶」內的靜態康樂用途發展是否只供公眾享用。主席表示，雖然根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展，但在其他地區的「綠化地帶」內，則有作私人花園用途的同類申請，而且每宗申請應以其各自的優點和理據而加以考慮。一名委員認為，除非情況特殊，或具有有力的理據，否則把政府土地用作私人花園用途並不合理。

16. 委員繼而審閱文件第 13.1 段有關拒絕這宗申請的所載理由，並同意應適當修改理由(b)，以反映委員在會議上提出的意見。

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，該意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的要求，因為這宗申請並不具備特殊情況，以證明有關申請具充分理據把一幅政府土地用作興建供申請人獨享的私人花園；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀資源和特色造成負面影響，並導致「綠化地帶」的環境質素逐漸下降，以及產生無可逆轉的變化。」

[主席感謝高級城市規劃師／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。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、陳卓玲女士及馮天賢先生於此時獲邀到席上。]

議程項目10

第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/124 在劃為「綠化地帶」的
馬鞍山梅子林村第188約政府土地
關設公用事業設施裝置(食水缸)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/MOS/124號)

18. 秘書報告，這宗申請由水務署提交。雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 張國傑先生 — 其公司目前與水務署有業務往來，
過往與雅邦公司曾有業務往來；
- 符展成先生 — 目前與雅邦公司有業務往來。

19. 由於張國傑先生及符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

20. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(食水缸)；
- (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三份公眾意見，其中一份由沙田鄉事委員會主席提交，表示支持這宗申請；其餘兩份由長春社及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不完全符合「綠化地帶」的規劃意向，而擬闢設的食水缸是梅子林村擬議供水系統的重要部分。考慮到水力要求、水管敷設工程、抽水所需的經常開支，以及對環境、視覺及景觀可能產生的影響，當局認為申請地點適合作有關用途。此外，在有關「鄉村式發展」地帶內亦沒有另一幅政府土地，面積足以符合擬議發展的高度、操作及維修保養規定。擬議發展的規模細小，與周邊鄉郊環境並非完全不相協調，預計不會造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。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。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 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十月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提供消防裝置，有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

23. 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/974 為批給在劃為「工業」地帶的
新界沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號豐盛工業中心
地下 5A 舖(部分)作臨時商店及服務行業
(建築材料店)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/ST/974 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時商店及服務行業(建築材料店)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，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上一次申請獲批給規劃許可以來，該區的規劃情況沒有重大改變，而且政府部門對這宗申請沒有重大負面意見，申請人亦已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件，以及申請人現要求批准的規劃許可有效期並非不合理。申請的用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，包括消防安全和交通方面的規定。相

關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年十一月十二日至二零二二年十一月十一日止，並須附加下列條件：

「必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態。」

27. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/575 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔元嶺村第 9 約地段第 708 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/575 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建屋宇(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，而在申請地點緊鄰的地方現時並無公共污水渠，亦無計劃敷設公共污水渠。集水區內應避免使用化糞池和滲水井系統就地處理廢水。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為在這宗申請中，擬議發展未能接駁至現有和已計劃鋪設的污水收集系統，不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有些保留，因為批准擬議發展會助長在「綠化地帶」內同類零星的小型屋宇申請，令鄉村發展伸展至「鄉村式發展」地帶的範圍外，累積影響所及，會破壞「綠化地帶」的完整及導致該區的景觀特色質素下降。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關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。這些意見分別由創建香港、世界自然基金會香港分會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 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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。環保署署長及水務署總工程師／建設均反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，而在短期內不會有公共污水渠可供使用。擬議發展不符合「臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對該區的水質造成不良影響。此外，有關的「鄉村式發展」地帶內有土地可應付 134 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務

的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點屬先前一宗由不同申請人提交，擬興建五幢小型屋宇的規劃申請(編號 A/NE-KLH/394)的部分範圍，二零一零年四月三十日，城規會經覆核後拒絕該宗申請，主要原因是該宗申請不符合「臨時準則」，因為不能確定擬建的小型屋宇可否接駁至該區已計劃敷設的污水收集系統。現時這宗申請是先前該宗申請中五幢擬建的小型屋宇之一。與先前的申請相比，除了擬議小型屋宇覆蓋範圍的布局稍有不同外，其他發展參數相同。申請地點附近有 12 宗同類申請，有三宗申請遭拒絕。現時這宗申請與最近遭拒絕的申請的規劃情況相似。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。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此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，此地帶內不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁至現有或已計劃敷設的污水收集系統，以及不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 元嶺和九龍坑的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小

型屋宇發展集中在「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-TK/674 擬在劃為「農業」地帶的
大埔汀角第 29 約地段第 722 號 A 分段(部分)、
第 722 號餘段(部分)、第 725 號餘段(部分)、
第 762 號(部分)及第 763 號餘段和毗連政府土地
闢設臨時停車場(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/674 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時停車場(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為在申請人提交申請前，申請地點內外的植被已被清除。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份分別由創建香港、世界自然基金會香港分會

及個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人亦無在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然擬議用途與饒富鄉郊特色的周邊地區並非不相協調，但由於申請地點具復耕潛力，漁護署署長對這宗申請有保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為在申請人提交申請前，申請地點內外的植被已被清除，以闢設停車場。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他人在提交申請前清除植被，累積影響所及，會導致該區的景觀特色質素下降，對景觀造成負面影響。申請地點屬先前一宗由不同申請人提交作相同用途的規劃申請（編號 A/NE-TK/629）所涉地點的一部分。小組委員會於二零一八年二月九日拒絕了該申請。與先前該宗申請相比，現行建議的規模大致相若，只是申請地點面積及擬議泊車位數目稍為縮減。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。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人沒有在申請書內證明有關發展不會對該區的景觀造成負面影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區景觀特色的整體質素下降。」

議程項目14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/675 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大麓第 25 約地段第 9 號及第 10 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/675 號)

簡介和提問部分

34. 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：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (i) 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來自香港觀鳥會和兩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
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。然而，從農業發展的角度而言，漁

農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地雖然不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 36 宗尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。這宗申請的規劃情況與緊鄰地區獲批准的同類申請不同，因為該些同類申請早於二零一五年之前已獲得批准。自該年起，城市規劃委員會在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎。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。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 大菴和坪朗的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。此地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/676 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村坪朗第 8 約地段第 1406 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/676 號)

37. 小組委員會備悉，更正編輯上的錯誤的替代頁(文件正文第 9 頁及附錄 V 第 1 頁)已於會上呈交委員參閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且附近地方有活躍的農業活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的

小型屋宇需求，但可應付尚未處理的 36 宗小型屋宇申請。然而，申請地點涉及先前一宗由相同申請人提交作同一用途並獲批准的申請（編號 A/NE-LT/428）。該宗申請的申請地點面積和擬議覆蓋範圍稍微減少，而地政總署尚在處理有關的小型屋宇批建申請。小組委員會可基於此特殊情況從寬考慮目前這宗申請。申請地點附近有三宗作小型屋宇發展的同類申請，當中兩宗獲得批准，一宗被拒絕。不過，該些同類申請與目前這宗申請的情況並不相同。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。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和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) 實施保護措施，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。」

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/677 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村梧桐寨第 10 約地段第 739 號 J 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇-小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/677 號)

42. 小組委員會備悉，用以修正文件正文第 5、第 8 及第 9 頁和附錄 V 第 4 頁編輯錯誤的替代頁，已於席上呈交委員參閱。

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：

(k) 申請的背景；

(l) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(m) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且申請地點附近有活躍的農業活動。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(n) 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創建香港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

(o) 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，而且漁護署署長亦不支持這宗申請。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，儘管「鄉村式

發展」地帶可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可應付 10 宗尚未處理的小型屋宇申請。雖然如此，申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提交並獲批准作相同用途的申請（編號 A/NE-LT/350）。現在這宗申請與先前那宗申請比較，除擬建小型屋宇的布局外，發展參數沒有重大改變。地政總署仍在處理有關的小型屋宇批建申請。現在這宗申請可予從寬考慮。申請地點緊鄰範圍有六宗發展小型屋宇的同類申請，其中兩宗獲批准，另外四宗被拒絕。不過，現在這宗申請的情況與該等同類申請並不相同。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。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 據悉，小組委員會曾於二零零五年就先前的小型屋宇申請向同一申請人批給規劃許可，但獲批准的發展仍未展開。一名委員詢問，倘現在這宗申請獲批准，可否要求申請人早日展開有關發展。主席回應時表示，城市規劃委員會（下稱「城規會」）批給的規劃許可的有效期限一般為四年，以確保獲批准的計劃可於合理時間內落實，而這個有效期亦適用於現在這宗申請。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和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。」

47. 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 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/626 擬在劃為「露天貯物」地帶的粉嶺軍地北
第 83 約補租地段第 483 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/626 號)

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[符展成先生於此時離席。]

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-LYT/713 擬在劃為「綠化地帶」的
沙頭角公路馬尾下段第 46 約地段第 913 號
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/713 號)

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 段和附錄 V。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些保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，讓小型屋宇發展擴展至「綠化地帶」內，因而違背「綠化地帶」的規劃目的，即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。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，可予容忍。文件第 10.1.13 段載有由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士的意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，其中一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這宗申請沒有意見。其餘四份意見來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香

港和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長均對這宗申請有保留。就「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」而言，雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但可足以應付尚未處理的 20 宗小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。自一宗作相同用途的先前申請(編號 A/NE-LYT/559)被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變。而這宗申請的規劃情況有別於緊鄰一帶那些獲批准的同類申請的情況。至於民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士的意見，以及負面的公眾意見，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宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合龍躍頭及軍地南地區內「綠化地帶」的規劃意向。此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，此地帶內不宜進行發展。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) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地，可供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土

地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

議程項目19

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/192 為批給在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段(部分)、第 21 號及第 23 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時瀝青廠用途的規劃許可續期五年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/192 號)

53. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他目前與景藝公司有業務往來。小組委員會備悉符展成先生已經離席。

54. 秘書報告，一個關注組織(即紅橋瀝青廠關注組)在會議開始前向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交信件，表示反對這宗申請。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。委員備悉，城規會在法定公布期內曾接獲來自該組織的意見(已納入文件之內)，有關意見與該組織最新提交的意見大致相同。

簡介和提問部分

55. 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) 為作臨時瀝青廠用途的規劃許可續期五年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。曾諮詢的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見載於文件第 9.1.13 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會收到 1 177 份公眾意見。當中，有 759 份表示反對(來自方國珊女士、紅橋瀝青廠關注組、村民和個別人士)；400 份表示支持(來自北區區議會主席和個別人士)；13 份表示關注(來自個別人士)；以及 5 份表示沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年的臨時用途申請。雖然該瀝青廠不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但就這宗申請批出為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。所申請的用途與四周現時的鄉郊環境並非不相協調，亦不會嚴重影響現有的景觀特色。儘管該瀝青廠與緊鄰申請地點南面已規劃的家禽屠宰中心用途不相協調，但食物及衛生局局長、食物環境衛生署署長及漁農自然護理署署長對這宗申請均沒有意見，原因是現時這宗續期申請與長沙灣臨時家禽批發市場可能搬遷至申請地點的毗鄰用地一事沒有牴觸。當局現正研究該項搬遷計劃，如真的決定將該批發市場搬到申請地點旁，有關的工作亦只會在現時這宗續期申請的規劃許可有效期屆滿後才予展開。從環境規劃角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見。環境保護署已進行定期和突擊巡查，確保瀝青廠的運作符合所有環保規例和規定。自二零一七年開始營運以來，該瀝青廠已額外推行多項空氣質素管理措施。此外，在是次申請中，申請人亦承諾採取噪音緩解措施。為解決噪音可能造成環境滋擾的問題，當局建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須落實噪音緩解措施。現時的發展建議，與先前根據申請編號 A/NE-FTA/148-2 獲批准的方案大致相同。申請人已履行該宗先前申請的所有規劃許可附帶條件。自該宗先

前申請獲得批准後，規劃情況沒有重大改變。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34C。至於由民政事務總署北區民政事務專員轉達的區內人士意見，以及城規會所收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

56. 委員就這宗申請提出下列問題：

- (a) 最接近申請地點的村落的位置和情況；
- (b) 紅橋新村是否認可鄉村、該村是否有任何村代表，以及所提交的反對意見的內容和用語是否一式一樣；
- (c) 瀝青廠所引起的環境問題，以及在對上一宗申請的規劃許可有效期內，環境保護署(下稱「環保署」)可有接獲任何投訴；
- (d) 在什麼情況下會就這宗申請諮詢衛生署署長，以及衛生署署長對這宗申請的主要意見為何；以及
- (e) 空氣質素影響評估有否考慮氣味問題。

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出回應，要點如下：

- (a) 最接近申請地點的村落是紅橋新村。該村距離申請地點約 100 米，村內約有 25 間寮屋，住了 50 至 60 名村民。這些寮屋大部分位於政府土地，並於一九九零年，即早在該區首幅法定圖則公布前，已經存在；以及
- (b) 紅橋新村不屬認可鄉村，因此沒有村代表。不過，北區民政事務處可接觸當地村民，蒐集他們對這宗申請的意見。村民一般是基於環境和衛生理由而提

出反對。他們所提交的反對意見，其內容及用語並非一式一樣。

58. 環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生作出補充，要點如下：

- (a) 瀝青廠現時是按環保署根據《空氣污染管制條例》(第 311 章)簽發的指明工序牌照所載規定營運。根據申請人擬備的環境評估報告(下稱「環評報告」)，在空氣質素方面，瀝青廠的營運對所有易受空氣污染影響的用途均不會有負面影響。最接近的易受空氣污染影響用途是位於申請地點以南四米之處的一個工場。自該瀝青廠開始營運以來，當局收到約 110 宗投訴，而這些投訴大部分與空氣滋擾相關。環保署進行了大約 150 次定期及突擊巡查，除在二零一七年四月瀝青廠首天運作當日發現一宗違規個案(申請人被裁定違反《空氣污染管制條例》(第 311 章)和罰款 1.5 萬港元)外，沒有發現任何違規之處。至於收到的投訴，所有投訴均無實據支持；
- (b) 由於香港現時並未就瀝青廠運作所排放的一些空氣污染物(例如瀝青煙霧)制訂任何排放標準／準則，申請人因此採納了相關的國際通用標準／準則進行環評報告所載的評估。規劃署已諮詢衛生署署長，而衛生署署長對該等評估標準／準則並無意見；以及
- (c) 環評報告包括氣味影響評估。營運商須按指明工序牌照所載規定，定期監測空氣質素(包括氣味)。

59. 主席留意到，有公眾人士以擬議發展會對附近的梧桐河造成水質污染為由而提出反對。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應主席的提問時表示，梧桐河的位置距離申請地點超過 500 米。

商議部分

60. 委員備悉，環保署接獲的投訴主要涉及空氣污染滋擾，而且當中大部分與氣味排放相關。對於一些委員提出要加強監察機制，環保署助理署長(環境評估)曾世榮先生表示，指明工序牌照規定營運商必須定期監測空氣質素，確保瀝青廠的運作不會對空氣質素造成負面影響。此外，自該廠於二零一七年開始運作以來，申請人已採取多項空氣質素管制措施。根據《空氣污染管制條例》(第 311 章)，進行指明工序的營辦商應採取最好的切實可行方法，以防止有害或厭惡性排放物從廠房排放。申請人為牌照申請續期時，亦須遵守最新的標準和規定(如有)。

61. 主席在回應一名委員的提問時表示，「瀝青廠」用途屬「露天貯物」地帶的第二欄用途，申請人必須就永久發展提出申請。申請地點涉及先前一宗興建永久瀝青廠的規劃申請，該宗申請於二零一四年被小組委員會拒絕。其後，申請人就同一用途(但僅屬臨時性質)另行提出規劃申請，而該宗申請獲小組委員會批給為期五年的臨時規劃許可，原因是擬議的臨時發展不會妨礙「露天貯物」地帶的長遠規劃意向、與四周的土地用途並非不相協調、不會影響長沙灣臨時家禽批發市場搬遷計劃，以及相關的政府部門對該宗申請不表反對。

62. 相關的政府部門已證實，如長沙灣臨時家禽批發市場須重置，亦只會在現時這宗續期申請的規劃許可有效期屆滿後才予進行，而且預計有關用途在環境方面不會造成負面影響。有鑑於此，委員普遍不反對這宗規劃許可續期申請。一名委員認為應批給較短的規劃許可有效期(即三年而並非申請人所要求的五年)，以便密切監察申請用途可能帶來的污染問題。另一名委員認為，有關的指明工序牌照已屬於一項監察機制，以及就這宗申請批給為期五年的規劃許可不會影響長沙灣臨時家禽批發市場擬議搬遷計劃，因為當局不會在二零二四年之前收回有關用地。其他委員認同該名委員的意見。

63. 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，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零一九年十二

月十三日起，至二零二四年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的邊界圍欄；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年六月十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年九月十三日或之前)，落實噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (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)或(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；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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生、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、上水及元朗東林秀霞女士和唐寶煌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/KTN/66 擬在劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的古洞北第 92 約地段第 916 號(部分)、第 917 號(部分)、第 918 號(部分)、第 919 號(部分)及第 923 號(部分)臨時存放傢俬及闢設附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/66 號)

65. 秘書報告，申請地點位於古洞北。侯智恒博士已就此議項申報利益，因為他在古洞北擁有物業。小組委員會備悉，侯智恒博士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

66. 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：

- (p) 申請的背景；
- (q) 擬臨時存放傢俬及闢設附屬設施，為期三年；
- (r) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在用地界線 100 米範圍內和申請地點通道的 50 米範圍內建有住宅處所。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民的意見，載於文件第 9.1.12 段；
- (s) 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，一份表示沒有意見，另一份則反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (t) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「其他指定用途」註明「美化市容地帶」和「休憩用地」地帶的規劃意向，但申請地點屬古洞北新發展區工程項目餘下階段的用地，而該項目暫定於二零二四年展開。就工程項目的銜接和配合而言，土木工程拓展署北拓展處處長對這宗申請沒有意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙各有關地帶的長遠發展。擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境並查明屬實的投訴。建議加入相關規劃許可附帶條件，以處理其他政府部門就可能產生的環境滋擾或技術要求提出的關注。申請地點涉及先前一宗於一九九二年五月八日獲小組委員會批准的擬闢設貨倉存放木材規劃申請(編號 A/DPA/NE-KTN/6)。在鄰近的

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」內，亦曾有一宗同類的臨時貨倉用途申請於二零一九年獲小組委員會批准。至於由民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內居民意見，以及相關的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

[伍穎梅女士此時到席。]

67. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應一名委員的問題，要點如下：

- (a) 申請地點先前劃作「工業(丁類)」地帶，而在申請地點作貨倉用途是該地帶經常准許的用途。申請地點並不涉及任何作擬議用途的先前申請；以及
- (b) 申請地點位於古洞北新發展區工程項目餘下階段的工程範圍內。申請地點是規劃作美化市容地帶之用，但現時尚未有確實的落實時間表。

商議部分

68. 一名委員認為，小組委員會不應批准有關申請，因為申請地點內有已規劃的發展，而批准有關申請會令日後清拆和收地的程序變得複雜，因而對落實新發展區造成負面影響。另一名委員認為，鑑於申請地點先前劃作「工業(丁類)」地帶，而貨倉是該地帶經常准許的用途，而且古洞北新發展區工程項目餘下階段現時尚未有確實的落實時間表，因此可從寬考慮這宗申請。主席表示，小組委員會曾因應項目的發展時間表，拒絕一宗位於古洞北新發展區工程項目第一階段的同類申請。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午十時在申請地點作業；

- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)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；
- (j) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會撤銷，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)、(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。」

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/18 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶的新界粉嶺北第 51 約地段第 247 號、第 255 號(部分)、第 257 號(部分)、第 267 號、第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、第 409 號、第 414 號(部分)、第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、第 418 號(部分)、第 420 號(部分)、第 424 號(部分)、第 425 號(部分)、第 426 號(部分)、第 427 號(部分)、第 434 號(部分)及第 435 號(部分)和毗連政府土地的最高地積比率及建築物高度限制，以作准許的商業／住宅發展暨公共交通交匯處，以及經營擬議商店及服務行業和食肆，並闢設學校(未另有列明者)和娛樂場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/18 號)

71. 秘書報告，此項目已改期處理。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/275 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺龍躍頭安樂村沙頭角公路龍躍頭段 18 號黃帝祠地下、一樓、二樓、三樓、五樓及六樓闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/275 號)

72. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；

- 張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；
(副主席) 以及

- 張國傑先生 — 其公司為私營骨灰安置所發牌委員會
的法律顧問。

73. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生已離席。由於副主席和張國傑先生不涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

75. 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23

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)

76. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。申請人需要更多時間準備所要提交的進一步資料。

77. 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24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/263 在劃為「農業」地帶的元朗石崗錦上路第 112 約
地段第 383 號(部分)、第 384 號 D 分段(部分)、
第 385 號 A 至 C 分段(部分)及第 386 號(部分)
闢設臨時動物寄養所及善終服務設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/263 號)

78. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月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。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/674 擬在劃為「休憩用地」地帶的
錦田錦田公路第 109 約政府土地
關設臨時私人停車場及
露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/674 號)

80. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月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。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/675 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的錦田沙埔村第 107 約地段第 987 號餘段(部分)、第 989 號餘段(部分)、第 990 號餘段(部分)、第 1590 號(部分)及第 1603 號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車陳列室)及關設附屬辦公室(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/675 號)

82. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月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。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/676 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗石崗新村錦田公路第 110 約地段第 624 號及第 787 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/676 號)

84. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/281 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4748 號興建學校(擴建匡智晨曦學校)，並略為放寬地積比率及建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/281A 號)

86. 秘書報告，申請地點位於元朗米埔。利安顧問有限公司(下稱「利安公司」)、邁進機電工程顧問有限公司(下稱「邁進機電工程公司」)及邁進土木結構工程顧問有限公司(下稱「邁進土木工程公司」)為擔任申請人顧問的其中三間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與邁進機電工程公司及邁進土木工程公司有業務往來；

- 張國傑先生 — 其公司目前與邁進(新加坡)有限公司有業務往來，過往與利安公司有業務往來；以及

- 梁家永先生 — 在米埔擁有一個樓宇單位。

87. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，以及符展成先生已離席。由於張國傑先生並無參與這宗申請，而梁家永先生擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。

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

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/273 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗青山公路元朗段第 115 約地段第 751 號(部分)經營臨時食肆，以及商店及服務行業(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-NSW/273 號)

50. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年九月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/391A 號)

簡介和提問部分

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) 進行填土及填塘，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 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，並認為不應建議任何會導致池塘表面面積減少的填塘或池塘維修工程。此外，從自然保育的角度而言，該署亦不支持填塘，因為填塘會導致濕地流失。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五份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、香港觀鳥會及一名個別人士，表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。儘管魚類養殖在「綠化地帶」內屬准許用途，但填土及填塘須取得規劃許可。正如過去拍攝所得的航攝照片所顯示，申請地點的地盤狀況在進行填土和填塘後已大幅改變，包括天然植物被清除，以及池塘面積減少。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有保留，並表示不支持填塘，因為填塘會導致濕地流失。再者，使用混凝土進行加固，已導致池塘面積和深度減少。雖然該署留意到這些池塘可用作魚類養殖，但從漁業的角度而言，該署不建議進行任何填塘或池塘維修工程，因為會導致池塘表面面積減少。此外，申請人在申請地點進行任何填土或填塘工程前，須徵詢相關政府部門的意見，並提交申請以供審批。因此，申請地點的填土及填塘工程不符合

「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請的填土及填塘工程已完成，工程涉及清除天然植物，並使池塘面積減少，對天然景觀造成不良影響；以及

(b) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士及唐寶煌女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士、陳栢熙先生和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

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-HTF/1098 擬在劃為「農業」地帶的元朗厦村邊緣
第 128 約地段第 298 號餘段(部分)
關設臨時塑料回收中心連工場及附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1098 號)

簡介和提問部分

95. 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) 擬關設臨時塑料回收中心連工場及附屬辦公室，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。運輸署署長從交通工程的角度不支持這宗申請，因為申請人須證明附近的公共道路網有足夠的容量，以容納擬議用途所引致的車流，以及申請人須妥為評估擬議用途對深灣路的交通所造成的影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近的位於其緊鄰北面約三米處，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從生態方面就這宗申請表示關注，因為申請地點緊鄰一片活躍的鷺鳥林，擬議用途可能會對該鷺鳥林造成影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他同類發展仿效，累積影響所及，會導致該區的鄉郊海岸景觀質素下降。文件第 9.1.12 段載有由民政事務總署

元朗民政事務專員轉達的區內人士的意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到九份公眾意見書，分別來自兩名元朗區議員、沙江村村民、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會和兩名個別人士，反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請人並未在申請書內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。擬議用途與四周的景觀特色並不協調。申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通、環境、生態及景觀造成不良影響。相關政府部門(包括運輸署署長、漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請有負面意見。小組委員會從未批准在同一「農業」地帶內作同類鄉郊工場連回收設施的用途。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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境及景觀質素下降。至於民政事務總署元朗民政事務專員所轉達的區內人士的反對意見，以及相關的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向是保存及保護良好的農地／農場／魚塘，以便作

農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對周邊地區的交通、環境、生態及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內作其他發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/350 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 1694 號、
第 1697 號(部分)及第 1698 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/350 號)

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

99. 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及34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/184 擬在劃為「休憩用地」地帶、「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶及「鄉村式發展」地帶的洪水橋田廈路新生村第 124 約地段第 1225 號(部分)及第 1226 號餘段(部分)闢設臨時鋼筋加工工場連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/184 號)

A/HSK/185 在劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的元朗田廈路新生村第 124 約地段第 1340 號作臨時工業用途(食物加工及貯存)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/185 號)

100. 由於這兩宗第 16 條申請的性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於同一「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶內，故小組委員會同意這兩宗申請可一併考慮。

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙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) 擬闢設的臨時鋼筋加工工場連附屬辦公室(為期三年)(A/HSK/184)，以及臨時的工業用途(食物加工及貯存)(為期三年)(A/HSK/185)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。

申請編號 A/HSK/184

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於已經對申請地點造成的景觀影響，對這宗申請有保留。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

申請編號 A/HSK/185

- (ii) 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，城市規劃委員會就兩宗申請各收到一份來自一名個別人士的公眾意見，對申請提出反對。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——

申請編號 A/HSK/184

- (i) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合規劃意向，但這部分的新發展區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這宗申請。申請用途與四周的土地用途並非完全不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到關於申請地點並查明屬實的環境投訴。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理對環境及景觀方面的關注，以及回應其他政府部門所提出的技術要求。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。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關；以及

申請編號 A/HSK/185

- (ii) 根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合規劃意向，但這部分的新發展區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這宗申請。申請用途與四周的土地用途並非完全不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。當局已建議加入規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議用途可能造成的環境滋擾。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦相關。

102. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

103. 一名委員重申他關注有關臨時用途與洪水橋新發展區實施時間表的銜接問題。對此，委員備悉申請編號 A/HSK/184 的建議只涉及兩個臨時構築物(即改裝貨櫃)，而兩個申請地點分別位於洪水橋新發展區最新發展時間表下第二(A/HSK/185)及第三(A/HSK/184)階段的工程範圍內，當局不會在二零二四年前安排清理這兩幅申請用地。

104. 主席指出，就這兩宗申請批給規劃許可不會影響政府的收地程序。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生補充，如這兩宗申請獲得批准，申請人須向地政總署申請短期豁免書，以便把規範或搭建臨時構築物。地政總署一般會附加條款及條件，當中包括訂明政府可在給予申請人三個月通知後終止短期豁免書。一名委員認為，當局應告知申請人政府可以為了落實政府項目而收回土地。經進一步商議後，委員普遍同意就這兩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。

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/HSK/184

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零二零年四月十八日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (j) 就上文(i)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前), 落實消防裝置建議, 而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項, 現時批給的規劃許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知; 以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(h)、(i)或(j)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。」

申請編號 A/HSK/185

- 「(a) 如申請人所建議, 在規劃許可有效期內, 不得於晚上六時至上午八時在申請地點作業;
- (b) 如申請人所建議, 在規劃許可有效期內, 不得於星期日及公眾假期在申請地點作業;
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間, 不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路;
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前), 提交排水建議, 而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (e) 就上文(d)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前), 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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

106. 小組委員會亦同意告知兩名申請人，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/187 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 1808 號餘段(部分)、第 1809 號、第 1810 號 B 分段餘段(部分)、第 1816 號、第 1817 號、第 1818 號、第 1819 號(部分)、第 1820 號、第 1821 號、第 1822 號、第 1823 號、第 1824 號 B 分段餘段(部分)及第 1825 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，並作汽車維修工場、修理貨櫃工場及停泊貨櫃車拖頭用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/187 號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬作臨時露天存放貨櫃連附屬物流用途，以及汽車維修工場、修理貨櫃工場及停泊貨櫃車拖頭用途，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。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用途，預計會受到環境滋擾。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 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但該部分的新發展區的實施時間表仍在擬備中，而土木工程拓展署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為期三年的擬議臨時用途。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途。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查明屬實的環境投訴。當局已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理環保署署長對擬議臨時用途可能造成環境滋擾的關注，以及回應政府部門所提出的技術要求。小組委員會曾就申請地點的先前申請，以及同一「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶作露天貯物用途的同類申請批給規劃許可。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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，不得於星期日或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，在申請地點邊界起計五米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；

- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木及園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一九年十一月二十九日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/384 在劃為「綠化地帶」的屯門藍地短期租約第 563 號闢設建築機械工場，並作存放零件用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/384 號)

111. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目37及38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/481 在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1584 號 B 至 G(部分)
臨時露天存放舊巴士(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/481 號)

A/YL-TT/482 在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1584 號 B 至 G(部分)和
毗連政府土地臨時露天存放建築材料，
並闢設附屬貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/482 號)

113. 由於這兩宗第 16 條申請性質相似，申請地點均位於同一「康樂」地帶內，而且互為毗鄰，故小組委員會同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

114. 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) 臨時露天存放舊巴士，為期三年(A/YL-TT/481)；
以及臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉，為期三年(A/YL-TT/482)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對上述建議有保留，因為所申請的用途會導致該區的鄉郊景觀特色質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就申請編號 A/YL-TT/481 及 A/YL-TT/482 分別收到 46 份和 42 份公眾意見。這些意見分別來自大棠村居民和個別人士，表示反對這兩宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請人並無在申請書內提出任何有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。所申請的用途與該區的鄉郊康樂特色並不協調。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。所申請的用途不符合規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人亦無提交任何評估報告，以證明有關用途不會對周邊地區的景觀造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有保留。該「康樂」地帶內並無關於露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，令該區出現更多同類申請，累積影響所及，會導致該區的鄉郊景觀特色整體質素下降。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。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由如下：

- 「(a) 所申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書內並無提出有力的

規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 所申請的用途與附近一帶的鄉郊特色並不協調；
- (c) 所申請的用途不符合有關「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，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物用途的規劃許可，申請人亦未能證明所申請的用途不會對景觀造成負面影響，而且沒有特殊情況支持在第 3 類地區內進行發展；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/483 擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗大棠第 116 約地段第 4219 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/483 號)

簡介和提問部分

117. 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(雜貨店)，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 15 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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)目前沒有計劃把申請地點發展作公眾休憩用地用途。擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。當局建議施加相關規劃許可附帶條件，以處理公眾的關注和其他相關政府部門提出的技術要求。鑑於在該「休憩用地」地帶內有一宗作臨時商店及服務行業用途的同類申請獲批規劃許可，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。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。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六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的任何時間，不得在申請地點進行製造或其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內，只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／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(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，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(即在二零二零年四月十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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

- (1) 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。」

120. 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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/980 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1439 號(部分)及第 1440 號 A 分段(部分)關設臨時汽車檢驗中心，並作附屬露天存放汽車及汽車零件用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/980 號)

簡介和提問部分

121. 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) 擬關設臨時汽車檢驗中心，並作附屬露天存放汽車及汽車零件用途，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。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山下區村民提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。申請地點幾乎全部劃為「未決定用途」地帶，申請用途與該「未決定用途」地帶的規劃意向大致上沒有衝突。雖然申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「鄰舍休憩用地」的地方和「公共房屋－租住公屋（包括商業用途）」地帶內，部分位於元朗南發展區的範圍以外，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署西拓展處處長不反對該臨時用途。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關發展與該「未決定用途」地帶周邊的土地用途大致上並非不相協調。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。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應公眾的關注和其他相關政府部門提出的技術要求。鑑於在該部分的「未決定用途」地帶內，先前有五宗作同類用途的申請和有 137 宗同類申請獲得批准，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 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) 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、清洗或其他工場活動(汽車檢驗除外)；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一九年十一月二十九日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年七月十八日或之前)，落

實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

124. 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-TYST/981 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)及第 2814 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築機械及建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/981 號)

簡介和提問部分

125. 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) 關設臨時貨倉存放建築機械及建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點劃為「未決定用途」地帶，申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向大致上沒有衝突。雖然申請地點部分位於元朗南建議發展大綱圖上劃為「地區休憩用地」的地方，部分位於顯示為「道路」的地方，但規劃署總工程師／跨界基建發展及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對該擬議的臨時用途。就這宗申請批給臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關發展與該「未決定用途」地帶周邊的土地用途大致上並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以回應其他相關政府部門對該臨時用途可能造成環境滋擾的關注和在技術方面的要求。鑑於在該部分的「未決定用途」地帶內，先前有兩宗作同類用途的申請和有 46 宗同類申請獲得批准，批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、清洗、拆件或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，落實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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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

- (1) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

128. 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-TYST/982 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1229 號(部分)、第 1237 號(部分)、第 1238 號(部分)及第 1252 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/982 號)

簡介和提問部分

129. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。申請地點劃為「未決定用途」地帶。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向大致沒有衝突。申請地點部分範圍位於元朗南建議發展大綱圖上的「其他指定用途」註明「混合發展」地帶和顯示為「道路」的地方內，而部分範圍則位於元朗南發展區外。規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這項臨時用途。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實相關地區的長遠發展。大致而言，這項發展與有關的「未決定用途」地帶內四周的用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為處理這項臨時用途可能會造成的環境滋擾和回應相關政府部門提出的技術要求，建議施加相關規劃許可附帶條件。小組委員會先前批准了該部分「未決定用途」地帶內的三宗同類用途申請和 107 宗同類申請。現時就這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物、修理、拆件、清洗和其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的全部現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年一月十八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年四月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年七月十八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(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

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

132. 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 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/983 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 716 號餘段、第 718 號餘段、第 744 號 A 分段、第 744 號 B 分段、第 745 號(部分)、第 746 號、第 747 號(部分)、第 749 號(部分)、第 750 號、第 751 號、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 755 號、第 756 號及第 757 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放電子產品連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/983 號)

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

議程項目44

其他事項

135. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。