

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一九年十一月一日下午二時三十分舉行的  
第 637 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

郭烈東先生

梁家永先生

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
杜景浩先生

地政總署助理署長／區域 3  
盧錦倫先生

規劃署副署長／地區  
龍小玉女士

秘書

### 因事缺席

符展成先生

伍穎梅女士

吳芷茵博士

余偉業先生

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
任雅薇女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
靳嘉燕女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
唐家敏女士

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一九年十月十八日  
第 636 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會(下稱「小組委員會」)二零一九年十月十八日第 636 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。

## 沙田、大埔及北區

## 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-STK/1 申請修訂《沙頭角分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-STK/2》，把位於沙頭角塘肚  
第 41 約多個地段和毗連政府土地的  
申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為  
「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-STK/1A 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃作「其他指定用途」註明「靈灰安置所」用途。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。下列委員已就此議項申報利益：

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

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。由於張孝威先生及張國傑先生涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應不同政府部門的意見。

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，否則不會批准再次延期。

## 議程項目4

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/42

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖  
編號 S/ST/34》，把位於大圍車公廟路以南  
第 184 約地段第 60 號 A 分段、  
第 60 號 B 分段及第 561 號和毗連政府土地的  
申請地點由「鄉村式發展」地帶  
改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/42 號)

---

7. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作宗教機構及靈灰安置所用途。景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及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間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |                |   |                                     |
|----------------|---|-------------------------------------|
| 符展成先生          | — | 現為私營骨灰安置所上訴委員會成員；目前與景藝公司及弘達公司有業務往來； |
| 張孝威先生<br>(副主席) | — | 現為私營骨灰安置所發牌委員會成員；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。              |

8. 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。由於張孝威先生及張國傑先生涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目5

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/5 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》，把位於元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1209 號、第 1210 號、第 1211 號、第 1212 號、第 1213 號、第 1214 號、第 1215 號、第 1216 號、第 1447 號、第 1448 號、第 1472 號、第 1476 號、第 1477 號 A 分段、第 1478 號餘段、第 1495 號、第 1497 號、第 1500 號、第 1501 號、第 1502 號及第 1503 號和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/5B 號)

---

11. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司及艾奕康公司有業務往來；以及

侯智恒博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

12. 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。由於侯智恒博士並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

14. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會已給予申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目6

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/9 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於元朗白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/9 號)

---

15. 秘書報告，這宗申請是要把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 現為私營骨灰安置所發牌委員會  
(副主席) 成員；

符展成先生 — 現為私營骨灰安置所上訴委員會  
成員；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。

16. 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。由於張孝威先生及張國傑先生涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

17. 小組委員會備悉，申請人的代表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。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

18. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。



## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/254 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
西貢大涌口企壁山第 219 約地段第 110 號  
重建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/254 號)

---

19. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

20. 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，而除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生和馮天賢先生此時獲邀到席上。]

[梁家永先生和杜景浩先生於此時到席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/976 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 26 至 28 號富騰工業中心地下 4D 室(部分)  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/976 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 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) 擬經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該意見由富騰工業中心業主立案法團提交，表示不反對這宗申請。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，規劃署不反對就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。擬議用途規模細小，而且與有關工業樓宇及周邊發展項目的工業和與工業有關的用途並非不協調。計及擬議用途的樓面面積後，有關樓宇地面一層的合計商用樓面面積並沒有超出 460 平方米的准許上限。這宗申請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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

規劃署建議批給為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，亦讓小組委員會可監察該區工業樓面空間的供求情況。至於公眾意見，應注意的是，現時這宗申請擬經營商店及服務行業(零售商店)。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

23. 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，有效期為五年，至二零二四年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在展開有關用途前提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘沒有遵守上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

24. 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9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/567C 號)

---

## 簡介和提問部分

25. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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。地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／建設都不支持／反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於泰亨的「鄉村範圍」外，而且只有少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內。申請地點位於上段間接集水區，而屋宇發展一般會對集水區造成污染的風險。水務署總工程師／建設認為，雖然申請人建議把小型屋宇的排污設施接駁至附近的公共污水渠，但申請書內沒有充分資料證明擬議發展不會對區內水質造成負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會和一名個別人士，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，漁護署署長不支持這宗申請。地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／建設都不支持／反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」外。水務署總工程師／建設亦認為沒有充分資料證明擬議發展不會對區內水質造成負面影響。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申

請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於泰亨的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可完全應付尚未處理的小型屋宇申請及預計的小型屋宇需求。由於「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求，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。現在這宗申請的規劃情況與同一「農業」地帶內先前被拒絕的同類申請的規劃情況相似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 位於泰亨的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且泰亨的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對區內水質造成負面影響；以及
- (d) 泰亨的「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10**

### **進一步考慮第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/649 擬在劃為「農業」地帶的大埔船灣  
布心排村第 23 約地段第 646 號 A 分段  
闢設公用事業設施裝置(太陽能發電系統)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/649D 號)

---

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

### **簡介和提問部分**

29. 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——這宗申請擬闢設太陽能發電系統，涉及豎設兩個三米高的鋼架，鋼架上會安裝約 71 塊太陽能電池板，鋼架下方會有一個儲電池箱。根據「可再生能源上網電價計劃」(下稱「上網電價計劃」)，擬議系統將會接駁至中華電力有限公司(下稱「中電」)現有的電力網絡。預計每年生產約 56 235.55 度電力。所生產的電力將會按商業原則全部售予中電。二零一九年七月五日，小組委員會考慮這宗申請。小組委員會雖然明白這宗申請的目的是為了生產可再生能源，但認為申請人須提供進一步資料，以供委員考慮。小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，說明裝設和維修保養建議的太陽能發電系統在技術

上是否可行；太陽能發電系統和相關的技術的壽命；把該太陽能發電系統接駁至中電電網的建議安排；以及中電對有關建議的意見。

- (b) 進一步資料——申請人於二零一九年九月和十月提交進一步資料，以回應小組委員會關注的問題。有關的進一步資料撮述如下：

裝設和維修保養建議的太陽能發電系統在技術上是否可行

- (i) 申請人承諾會委聘建築專業人士把建築圖則呈交屋宇署審批。申請人取得屋宇署的批准後，方會展開建造工程；
- (ii) 太陽能電池板安裝在三米高的鋼架上，不容易損壞。儲電池箱設於地上，要維修保養亦十分容易。太陽能發電系統會每年清潔一次，年內下雨時，雨水亦有助清洗系統。太陽能電池板與鋼架之間已預留約 400 毫米的空間，方便進行清潔工作；

太陽能發電系統和相關的技術的壽命

- (iii) 根據大部分國家的資料，太陽能電池板的壽命由 25 年至 40 年不等。太陽能電池板的效能在首 12 年會下降 10%，在其後 20 至 40 年會下降 20%；

接駁至中電電網的安排

- (iv) 申請人已向中電申請參加上網電價計劃；
- (v) 中電表示，申請人須提升申請地點的電力設備，以及符合指定的技術要求和條件。申請人符合要求和條件後，中電會進行所需工程，讓申請人可提升申請地點的電力設備。中電亦會考慮向申請人發出上網電價價格通

知書。申請人之後便可動工建造擬議系統接駁至電網；

中電對申請人建議的意見

(vi) 申請人聲稱，中電對其上網電價計劃的申請反應正面，支持其建議；

申請人的其他回應

(vii) 提升申請地點的電力設備和裝設建議的發電系統，工程費用分別約為 6 萬元和 120 萬元；

(viii) 預計回本期約為 8 至 10 年；

(ix) 申請人要求獲批永久性質的規劃許可，或為期至少 10 年或與上網電價計劃的有效期(於二零三三年屆滿)相稱的臨時規劃許可；

(c) 政府部門的意見——政府部門對這宗申請和進一步資料的意見載於附錄 FA-1 第 8 段和文件第 4 段。環境局局長支持發展可再生能源，並鼓勵社會各界發展分布式可再生能源。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)基於申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但他認為被擬設的太陽能電池板遮蓋的土地可用於農業活動，例如露天耕作、溫室、植物苗圃等，而且漁護署不會對在農地上裝設太陽能電池板施加限制。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) 規劃署的意見——根據文件第 5 段所載的評估，規劃署維持先前不反對這宗申請的意見。雖然擬議發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，但正如漁護署署長所說，申請地點仍可用於農業活動。環境局局長支持發展可再生能源，而其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所



關注的事宜。考慮到太陽能發電系統的預計回本期和上網電價計劃的有效期，按申請人的建議批給有效期為 10 年的臨時規劃許可實屬合理。

[袁家達先生此時到席。]

30. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點既屬「農業」地帶，當局對在申請地點(尤其是在鋼架所遮蓋的地方)豎設構築物，以及其土地用途是否有限制；
- (b) 假設該系統每年生產約為 56 235 度電力，上網電價每度電 5 港元，計及申請人所稱工程和安裝費約 126 萬港元，回本期約為 4.5 年。是否有資料說明申請人如何計算出其聲稱的 8 至 10 年預計回本期；以及
- (c) 擬議用途會否需要填塘。

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生作出回應，要點如下：

- (a) 除申請地點內屬現有用途的單層住用構築物外，倘在申請地點豎設構築物作非住用或住用的用途，都必須符合相關分區計劃大綱圖的規定。其後如有違例用途／發展，規劃署可採取規劃執管行動；
- (b) 上網電價計劃設有三個電價級別，視乎可再生能源系統的發電容量，每度電介乎 3 港元至 5 港元不等。為方便計算，假設每度電為 4 港元，則申請闢設的系統的回收期約為 5 至 6 年。然而，申請人聲稱當中並沒有計及系統的維修保養費用，以及其他不確定因素，例如惡劣天氣對可再生能源系統生產太陽能的潛力和效率的影響。申請人估計，計及上述成本和風險，回本期應為 8 至 10 年。根據中電提供的一般資料，視乎可再生能源系統的發電容量，有些系統的回本期可長至 10 至 15 年；以及

- (c) 申請人表示，擬議用途無須填塘，但涉及在現時的池塘裝設一些基腳和支柱，以便豎設鋼架。

### 商議部分

32. 委員大致同意擬議的太陽能發電系統能生產可再生能源，發展可再生能源是一項環保措施，值得支持。

33. 一些委員提出下列要點：

- (a) 鑑於這宗申請是小組委員會考慮的首宗在私人土地裝設太陽能發電系統的規劃申請，會對日後的同類申請有影響，小組委員會應審慎處理；
- (b) 這項關設太陽能發電系統的建議在技術上是否可行、如何實行，以及是否可成功參加上網電價計劃等方面仍存在不確定因素，包括所須的建築工程能否取得屋宇署的批准，以及系統能否成功接駁至中電的電網；
- (c) 雖然上網電價計劃提供了很大的誘因，鼓勵人們在鄉郊地區發展太陽能發電系統，但長遠而言或會影響農地的用途，這問題必須認真考慮。至於規劃許可有效限方面，應留有彈性，讓申請地點可用作其他用途；以及
- (d) 使用三米高鋼架的建議並無充分理據支持。一些委員擔心支架下的空間可能會被用作未經批准的用途，並關注太陽能電池板的安裝和維修保養事宜。

34. 鑑於擬議的太陽能發電系統存在不確定因素和對農地日後的用途或會有影響，因此委員大致同意對於現時這宗在「農業」地帶內的申請，不應批給永久性質的許可，批給臨時性質的許可更為合理。至於臨時許可的有效期，委員討論了究竟十年、五年還是三年的有效期才是恰當。經商議後，大部分委員認為應批予為期五年這較短期限的規劃許可，以便監察擬議太陽能發電系統的落實進度及申請地點的狀況。委員同意或可按

個別情況從寬考慮其後的續期申請，例如申請人有否真正致力落實建議，以及當時的規劃情況。

35. 秘書回應一名委員的詢問時說，對於在環境易受影響地帶內批出的臨時規劃許可，一般都會施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀。一般而言，這些恢復原狀工程可包括拆卸申請地點上的臨時構築物／上蓋。委員亦備悉，任何人如在有關的「農業」地帶內進行未經許可的填土／填塘工程，規劃事務監督可對有關人士採取執行管制行動。委員同意，應施加一項規劃許可附帶條件，要求申請人把申請地點恢復原狀。另外，應訂定一項指引性質的條款，提醒申請人如未取得城市規劃委員會的規劃許可，不得在申請地點進行填土／填塘工程。

36. 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，至二零二四年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實雨水排放及地盤平整建議，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) 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；以及
- (c) 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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人，留意文件附錄 FA-5 所載的指引性質的條款及下述附加條款：

- 「須留意，如未取得城市規劃委員會的規劃許可，不得在申請地點進行填土／填塘工程。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/668 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督  
第28約地段第551號D分段第4小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/668A號)

---

### 簡介和提問部分

38. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，因為無法確定地盤平整工程及／或斜坡工程對毗鄰林地有何負面影響。批准這宗申請會吸引其他在「綠化地帶」的同類發展，累積影響所及，會導致該區景觀特色的質素下降。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。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。這些意見書分別來自香港觀鳥會、創建香港、世界自然基金會香港分會及兩名個別人士，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。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。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除現有天然植物，會導致該「綠化地帶」的景觀質素下降。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。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，但可應付尚未處理的 60 宗小型屋宇申請。應留意，小組委員會近年在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎。再者，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。申請地點附近有 11 宗同類申請，當中八宗被拒絕。目前這宗申請的規劃情況與先前被拒絕的該些同類申請的規劃情況近似。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會影響周邊環境現有的天然景觀；

- (c) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (d) 龍尾和大美督的「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。」

[區英傑先生於此時暫時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/675 在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路第 17 約地段第 1615 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/675 號)

---

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

42. 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，否則不會批准再次延期。

### **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-LYT/714 擬在劃為「農業」地帶的  
馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1828 號(部分)  
闢設臨時燒烤場連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/714 號)

---

43. 小組委員會備悉，這宗申請已被申請人撤回。

### **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-MKT/8 擬在劃為「康樂」地帶的簡頭圍坪峯路第 82 約  
地段第 788 號及第 792 號經營臨時商店及  
服務行業(農產品及水果展銷中心)，  
並闢設附屬辦公室及停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MKT/8 號)

---

44. 小組委員會備悉，這宗申請已被申請人撤回。

### **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-TKL/608 在劃為「露天貯物」地帶的坪峯第 77 約  
地段第 825 號、第 834 號、第 836 號和  
毗連政府土地進行工業用途(洗衣工場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/608B 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 工業用途(洗衣工場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，並表示申請地點已根據《水污染管制條例》持有排放商業貿易污水的有效牌照。文件第 9.1.10 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一份來自上水區鄉事委員會主席的公眾意見，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的洗衣工場佔地甚廣，耗水量高，而且需要處理大量污水。此外，由於洗衣工場所採用的設備體積較大，因此須在樓底高的室內地方經營，亦不能設於普通分層工廠大廈或倉庫內。據申請人所述，申請地點用作洗衣工場已超過 25 年，而現時這宗申請旨在反映該工場的最新布局。申請地點周邊的土地主要用作貨倉、工場和露天貯物場，因此申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前三宗就同一用途獲批規劃許可的申請，而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，故這宗申請可予從寬考慮。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。



商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十一月一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已經續期，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；以及

(b) 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。」

48. 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16及17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/627 擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 166 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/627 及 628 號)

---

A/NE-TKL/628 擬在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 166 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-TKL/627 及 628 號)

---

49. 小組委員會備悉，這兩宗興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇的申請同載於一份文件內。由於兩宗申請性質相似，而且

申請地點互為毗鄰，都是位於同一「農業」地帶內，故小組委員會會同意可一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有保留，但認為這兩宗申請均只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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由創建香港及一名個別人士提交的公眾意見，分別表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬議的發展與周圍的鄉郊格局並非不相協調。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」方面，各幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪洋的「鄉村範圍」內。雖然在「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，但有關土地足以應付 65 宗尚未處理的小型屋宇申請。雖然小組委員會近年在審批小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，認為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，但申請地點附近正形成新的村落，其東面為現有的村屋羣，而南面是小組委員會先前批准興建的一些小型屋宇，故這兩宗申請或可從寬考慮。申請地點附近曾有同類的小型屋宇發展申請獲得批准，而目前這兩宗申請的情況與那些獲批准申請的規劃情況相似。至於對這兩宗申請的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

51. 一名委員表示，有一宗同類申請(編號 A/NE-TKL/619)所涉地點位於申請地點北面較遠處，該處同樣完全位於坪洋的「鄉村範圍」內，但屬「鄉村式發展」地帶範圍外。該委員問為何這宗申請被拒絕。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，申請編號 A/NE-TKL/619 的規劃情況與現時這兩宗申請有所不同。就現時這兩宗申請而言，由於申請地點附近正形成新村落，而該村落包括現有的村屋和小組委員會先前批准興建的小型屋宇，故這兩宗申請或可從寬考慮。至於申請編號 A/NE-TKL/619 被拒絕，主要原因是「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，以及緊鄰申請地點的地方並無現有或獲批准的小型屋宇發展項目。

#### 商議部分

52. 委員備悉，小組委員會近年在審批小型屋宇發展的申請時取態審慎，但或可按申請的個別情況及特殊情況從寬考慮，包括申請涉及有效期已屆滿的先前規劃許可、在現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間騰出空間進行發展，或批准小型屋宇的處理程序已處於後期階段。

53. 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。每項規劃許可的有效期均至二零二三年十一月一日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而化糞池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

54. 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 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/23 擬在劃為「康樂」地帶的白虎山蓮麻坑路第 80 約地段第 35 號餘段、第 36 號、第 42 號餘段、第 43 號、第 44 號、第 45 號餘段、第 59 號餘段及第 64 號 B 分段餘段闢設臨時康體文娛場所(親子遊樂設施)及食肆，並經營商店及服務行業連附屬停車場(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKLN/23 號)

---

55. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

56. 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，否則不會批准再次延期。

## 議程項目19

### 第16條申請

[公開會議]

A/NE-TKLN/24 在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北蓮麻坑路第78約地段第1356號餘段、第1357號B分段餘段及第1360號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及貨櫃連修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKLN/24號)

---

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十三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。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、胡耀聰先生及馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生、黃楚娃女士及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/YL-SK/264 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 114 約的政府土地闢設臨時康體文娛場所(汽車博物館)及經營食肆(茶座)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/264 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(汽車博物館)及經營食肆(茶座)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 14 份公眾意見。當中，一份由個別人士提交，表示支持這宗申請。其餘 13 份由上村原居民代表、居民代表、鄉村委員會主席、村內居民及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點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。擬議用途與周圍環境並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。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。

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應一名委員的提問時解釋，申請地點位於石崗軍營範圍以外。在法定公眾查閱期間，已於申請地點和申請地點附近貼出通知。

[區英傑先生此時返回席上。]

61. 馮武揚先生回應另一名委員的詢問時說，參照繪圖 A-5b，正如申請人提交的資料所示，申請人建議在荃錦公路旁的行人道闢設六個電單車泊車位，供電單車駕駛者在周末和公眾假期較繁忙的時段使用。規劃署已就這宗申請諮詢運輸署署長。運輸署署長關注交通管理和泊車位的問題，包括申請地點範圍外電單車泊車位的問題。因此，建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人落實交通管制措施，以回應運輸署署長的關注。

#### 商議部分

62. 委員備悉，申請地點完全位於政府土地上。申請人將須取得政府相關決策局／部門政策上的支持，以申請直接批出短期租約作擬議發展之用。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，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，不得於星期一至五上午七時至上午十時和晚上八時至晚上十時在申請地點作業；
- (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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)，落實交通管制措施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會撤銷，不再另行通知；以及



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

64. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/265 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 1177 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/265)

---

### 簡介和提問部分

65. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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。這些意見分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香

港、香港觀鳥會和一名個別人士，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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇雖然是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途，但並不符合「農業」地帶的規劃意向。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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍並非位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且約 87% 的覆蓋範圍並非位於「鄉村式發展」地帶內。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後的小型屋宇需求，但足以應付 185 宗尚未處理的小型屋宇申請。城市規劃委員會近年在審批小型屋宇發展申請時取態更為審慎，認為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。申請人未能證明為何有需要在「鄉村式發展」地帶外興建小型屋宇。先前曾有一宗橫跨同一「鄉村式發展」地帶和毗連「農業」地帶的同類申請被拒絕，其規劃情況與目前這宗申請相似。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令發展變得雜亂無章，破壞該鄉郊地區的寧靜環境。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。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面

具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍並非位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內，並有超過 50% 的覆蓋範圍坐落在「鄉村式發展」地帶外；
- (c) 牛徑、蓮花地、水流田和水盞田的「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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶，會較為恰當；以及
- (d) 擬議發展會為同類申請立下不良先例，令發展變得雜亂無章，破壞該鄉郊地區的寧靜環境。沒有特殊情況支持小組委員會批准這宗申請。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/633 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田江大路第 109 約  
地段第 1243 號 B 分段餘段(部分)及  
第 1296 號餘段關設臨時公眾停車場  
(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/633C 號)

---

### 簡介和提問部分

68. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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六份表示反對這宗申請的公眾意見，分別來自大江埔鄉村委員會、當地村民及個別人士。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足該區的部分泊車需要。地政總署元朗地政專員表示，申請地點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。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。小組委員會曾批准一宗在申請地點作相同用途的先前申請，以及另一宗涉及同一「鄉村式發展」地帶的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

69. 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的提問時解釋，公眾停車場與露天存放汽車的性質及規劃考慮不同。一般來說，涉及停泊／存放未獲發有效牌照的車輛與露天存放汽車的用途類似，會對四周環境造成更大的環境滋擾，因此對環境會造成不良影響。當局通常會對作公眾停車場用途的申請施加規劃許可附帶條件，禁止並未根據《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。加入這項附帶條件與車輛登記稅無關。

70. 黃楚娃女士回應主席的提問時表示，先前在申請地點作相同用途的規劃許可因申請人沒有按規劃許可附帶條件禁止未獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點而被撤銷。

### 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，有效期為五年，至二零二四年十一月一日止，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《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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交(通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 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，指明不得有《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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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(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。」

72. 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23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

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

---

73. 小組委員會備悉，申請人於二零一九年十月二十三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。自上次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 72 份公眾意見，包括 13 份由個別人士提交表示支持的意見；58 份分別由爾巒業主委員會(連 515 個簽署)、爾巒的居民和業主和個別人士提交表示反對的意見；以及一份由一名個別人士提交的意見，沒有就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途並不完全符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，但申請地點並無已知的永久發展計劃，而且擬議用途可滿足區內部分泊車需求。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(乙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，除私家車外，不得有其他車輛進入申請地點；



- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼通告，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；
- (c) 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；
- (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(即在二零二零年五月一日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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(即在二零二零年八月一日或之前)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(即在二零二零年五月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)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)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 (e)、(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。」

78. 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 25 及 26

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/829 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗錦田吉慶圍 236 號盈匯坊 M 舖  
經營臨時娛樂場所(室內兒童遊樂場)  
連附屬設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/829A 號)

---

A/YL-KTS/830 在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗錦田吉慶圍 236 號盈匯坊 B2 舖  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/830A 號)

---

79. 小組委員會同意，這兩宗涉及商業用途的申請性質相似，而且兩個申請處所(下稱「有關處所」)互為毗鄰，位處「住宅(丙類)」地帶內同一發展項目(下稱「盈匯坊」)的用途上，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時娛樂場所(室內兒童遊樂場)連附屬設施(編號 A/YL-KTS/829)和經營臨時食肆(編號 A/YL-KTS/830)，兩者申請的有效期皆為三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到有關申請編號 A/YL-KTS/829 的公眾意見，但收到六份有關申請編號 A/YL-KTS/830 的公眾意見，包括一份來自錦上豪庭業主委員會的反對意見，以及五份分別來自區內居民、盈匯坊訪客和個別人士的支持意見。有關申請編號 A/YL-KTS/830 的主要意見，載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段載的評估，規劃署不反對就這兩宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但申請地點內並無已知的長遠發展計劃。就這兩宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊土地用途(包括盈匯坊其他構築物內的商店及服務行業)並非不相協調。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能造成的滋擾和回應相關政府部門的技術要求。有關處所曾獲批給規劃許可，以便在較大的地方經營商店及服務行業。這兩宗涉及改變用途的申請(由商店及服務行業改作室內兒童遊樂場用途和食肆用途)，不

會造成重大的規劃影響。至於有關申請編號 A/YL-KTS/830 的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 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。這些規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

#### 關於申請編號 A/YL-KTS/829

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)，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) 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(即在二零二零年五月一日或之前)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(即在二零二零年八月一日或之前)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) 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(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) 倘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。」

關於申請編號 A/YL-KTS/830

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在有關處所作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至有關處所或倒車進出有關處所；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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；
- (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(即在二零二零年八月一日或之前)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；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (c) 或 (d) 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。」

83. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-KTS/829 的申請人，留意文件附錄 III 所載的指引性質的條款，並同意告知申請編號 A/YL-KTS/830 的申請人，留意文件附錄 V 所載的指引性質的條款。

## 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-PH/817 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 9 號(部分)及第 10 號(部分)臨時露天存放車輛及景觀植物材料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-PH/817 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 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) 為批給臨時露天存放車輛及景觀植物材料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，因為申請地點附近有民居，而且申請用途涉及使用重型車輛，預料這項發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名個別人士，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——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但該部分「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，不會妨礙落實上述地帶的長遠規劃意向。申請用途與周邊地區的鄉郊特色並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年，該署沒有收到涉及申請地點並查明屬實的環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B 的要求，因為申請地點先前獲批作同類用途的規劃許可；規劃署沒有收到政府部門對這宗申請的重大負面意見；自上次批給規劃許可以來，該區的規劃情況沒有重大改變；以及申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件。同一「住宅(丁類)」地帶內有八宗同類申請獲小組委員會批准。批准現時這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一九年十二月十日至二零二二年十二月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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《道路交通條例》所界定重量超過 30 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年三月十日或之前)，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星期內(即在二零二零年一月二十一日或之前)，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；
- (j) 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；



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

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/818 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 893 號(部分)、第 894 號 A 分段(部分)、第 894 號 B 分段(部分)、第 895 號(部分)及第 3083 號(部分)經營臨時商店及服務行業連附屬員工飯堂(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/818 號)

---

88. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十八日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/819 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 50 號餘段  
闢設臨時中型貨櫃車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/819 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時中型貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長認為申請書內並無充分資料支持這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而擬議用途涉及重型車輛，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港、香港嘉道理農場暨植物園公司，以及一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點大部分範圍位於「住宅(丁類)」地帶(約 96%)，只有小部分位於「農業」地帶(約 4%)。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書內亦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。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為先前未曾就涉及申請地點的港口後勤用途批給規劃許可，而且環保署署長和運輸署署長亦提出了負面意見。因此，沒有充分理從寬考慮這宗申請。申請地點涉及三宗被拒作臨時貨車／旅遊車停車場、露天貯物或物流及貨場用途的先前申請，而在同一「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶內沒有同類申請。批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致整體鄉郊環境質素下降。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。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對擬議發展提出負面意見；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請

獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目30

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/204-4 擬作出乙類修訂—第 19 類，延長履行申請編號 A/YL-NSW/204 已核准作靈灰安置所用途的規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新交通影響評估報告的期限  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/204-4 號)

---

93. 秘書報告，這宗申請關乎一項獲批准的靈灰安置所發展。下列委員已就此議項申報利益：

張孝威先生 — 為私營骨灰安置所發牌委員會委員；  
(副主席)

符展成先生 — 為私營骨灰安置所上訴委員會委員；  
以及

張國傑先生 — 其公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

94. 小組委員會備悉，符展成先生因事未能出席會議。由於張孝威先生及張國傑先生涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

#### 簡介和提問部分

95. 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) 申請延長履行申請編號 A/YL-NSW/204 已核准作靈灰安置所用途的規劃許可附帶條件(i)項有關提交最新交通影響評估報告的期限(下稱「延長期限申請」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 5 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。民政事務總署元朗民政事務專員表示，區內居民強烈反對申請編號 A/YL-NSW/204 和城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)的決定，認為小組委員會應適當地考慮他們的意見。規劃署亦接獲區內人士就這宗延長期限申請提出的反對意見；以及
- (d) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所載的評估，規劃署不反對這宗延長期限申請。二零一七年十一月十四日，上訴委員會在有附帶條件下批准擬作靈灰安置所用途的申請(編號 A/YL-NSW/204)。二零一八年五月四日，小組委員會批准申請人首次延長期限申請，把履行七項規劃許可附帶條件的期限，由原來的六個月延長合共十二個月至二零一八年十一月十四日。二零一八年十一月二日，小組委員會批准申請人第二次延長期限申請，把履行兩項尚未履行的規劃許可附帶條件的期限再延長六個月至二零一九年五月十四日。二零一九年五月三日，小組委員會批准申請人第三次延長期限申請，把履行最後一項有時限的規劃許可附帶條件(i)項(提交最新交通影響評估報告)的期限再延長六個月至二零一九年十一月十四日。自上次延長期限申請獲批准後，申請人已先後在二零一九年五月和六月分別就運輸署和規劃署的意見作出回應，並已去信博愛醫院要求提供有關博愛醫院擴建計劃的資料，以便把該項資料加入交通評估內，更新交通影響評估的內容。目前這宗延長期限申請要求進一步延長履行規劃許可附帶條件(i)項的期限六個月至二零二零年五月十四日，讓申請人有時間取得博愛醫院擴建計劃的資料，從而進一步修訂交通影響評估的內容，以回應相關部門／人士的意見。至於民政事務總署元朗民

政事務專員轉達的區內人士反對意見，上訴委員會在考慮這宗申請時，已顧及區內人士的反對意見，並已在規劃許可中加入另一項附帶條件，要求申請人與區內居民聯絡，處理他們就擬議發展提出的問題。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C 的規定，因為申請人已採取合理行動履行規劃許可附帶條件，而相關政府部門對這宗延長期限申請不表反對，以及申請人需要更多時間處理政府部門對交通影響評估所提出的意見。因此，這宗申請可予從寬考慮。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定如申請人所建議，批准這宗申請，把履行規劃許可附帶條件(i)項的限期由原來的六個月延長至三十個月(即至二零二零年五月十四日止)。小組委員會亦同意告知申請人，應從速履行有關的規劃許可附帶條件。由於小組委員會已給予合共三十個月時間讓申請人履行規劃許可附帶條件(i)項，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 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-NTM/393 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)，以及第 102 約地段第 2950 號(部分)、第 2951 號(部分)、第 2953 號餘段(部分)、第 2970 號餘段(部分)、第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段(部分)、第 2983 號餘段(部分)、第 2988 號餘段和毗連政府土地

關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)、  
貨車停車場(不超過 24 公噸貨車)及  
貨櫃車載貨秤車站連附屬辦公室及  
員工食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/393 號)

---

### 簡介和提問部分

98. 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) 關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)、貨車停車場(不超過 24 公噸貨車)及貨櫃車載貨秤車站連附屬辦公室及員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計有關發展會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，與周邊大多用作貯物場、停車場、貨倉及工場的土地用途並非不相協調。這宗申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的要求，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，但在過去三年，該署沒有收到關於申請地點的環境投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以減少有關發展可能造成的環境影響，以及回應環保署署長的關注和其他政府部門的技術要求。小組委

員會曾批准涉及該申請地點的先前申請，並在同一「露天貯物」地帶作車輛／貨車／拖頭／拖架停放場、貨櫃存放場及貨物裝卸及貨運設施的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

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，有效為三年，至二零二二年十一月一日止，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下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點外或倒車進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

101. 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／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、黃蓉女士和蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/347 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍  
第 129 約的政府土地作臨時機構用途  
(兒童生活學習館)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/347 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) 擬作臨時機構用途(兒童生活學習館)，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。由民政事務總署元朗民政事務專員轉達的地區人士意見，載於文件第 9.1.12 段；
- (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。當中一份由一名個別人士提交，表示支持這宗申請。其餘七份由沙江圍的村代表、沙江圍的原居民和一名個別人士提交，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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可。雖然擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點完全位於政府土地上，自一九四六年起用作學校，直至二零零五年學校關閉為止。規劃署於二零一八年七月公布最新的「經中

央調配機制檢討的空置校舍用地」，建議把申請地點保留作政府、機構或社區用途。擬議用途可促進兒童發展，大致符合申請地點的建議長遠用途。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊主要是鄉郊民居和空地的土地用途並非不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門在技術方面的要求。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

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，為期五年，至二零二四年十一月一日止，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，不得在申請地點內使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有車輛進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，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 V 所載的指引性質的條款。

### **議程項目33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/188 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2183 號餘段(部分)、第 2186 號(部分)及第 2187 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/188 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，預計有關發展會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士公眾意見，對這宗申請表示關注。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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議用途不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的實施時間表仍在制訂中，而且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這宗申請。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。擬議用途與四周地區主要作露天貯物、停車場、倉庫、物流中心和工場的用途並非不協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應可能對環境造成滋擾

的關注，並處理相關政府部門的技術要求。申請地點涉及先前三宗獲批准的申請，而上一次的規劃申請因為未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。因此，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於對這宗申請表達關注的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，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 24 公噸的貨車(包括旅遊車、貨櫃車、貨櫃車拖頭和拖架)進入申請地點／在申請地點停泊；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)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六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(d)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(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。」

109. 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 34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/189 在劃為「商業(4)」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 129 約地段第 3200 號餘段(部分)、第 3201 號餘段、第 3206 號餘段、第 3207 號(部分)及第 3144 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時修理工場連附屬員工飯堂及存放貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/189 號)

110. 秘書報告，這宗申請由海獅機械設備有限公司(下稱「海獅公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與海獅公司有業務往來。

111. 由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時修理工場連附屬員工飯堂及存放貨櫃，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「商業(4)」地帶的規劃意向，但該部分新發展區的落實計劃仍在制訂中，而且土木工程拓展署西拓展處處長對這宗申請不表反對。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。申請用途與周邊的土地用途亦非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的要求，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不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。小組委員會已批准在申請地點的先前申請，以及在同一「商業(4)」地帶作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分



114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)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星期內(即在二零一九年十二月十三日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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(即在二零二零年八月一日或之前)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) 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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

115. 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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

116. 秘書報告，申請地點位於屯門。吳芷茵博士已就此議項申報利益，因為她與配偶在屯門共同擁有一個單位。小組委員會備悉，吳芷茵博士因事未能出席會議。

117. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應香港警務處的進一步意見。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。

118. 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，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

### 議程項目 36

#### 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)(大規模改建現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/542A 號)

---

119. 秘書報告，申請地點位於屯門，而盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及第一太平戴維斯(香港)有限公司(下稱「第一太平公司」)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 | — | 目前與英環公司有業務往來；      |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與第一太平公司有業務往來； |
| 廖凌康先生 | ] | 過往與盧緯綸公司有業務往來；以及   |
| 余偉業先生 | ] |                    |
| 吳芷茵博士 | — | 與配偶在屯門共同擁有一個單位。    |

120. 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、余偉業先生及吳芷茵博士因事未能出席會議。由

於張國傑先生及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。

121. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署、環境保護署及渠務署的進一步意見。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。

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

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/547            擬略為放寬劃為「住宅(甲類)21」地帶的  
屯門第 29 區西的建築物高度限制，  
由主水平基準以上 140 米放寬至 143 米，  
以作准許的公營房屋發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/547 號)

---

123. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 區英傑先生 — 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員；
- 張國傑先生 — 其公司目前與房委會有業務往來；
- 符展成先生 — 過往與房委會有業務往來，以及目前與艾奕康公司有業務往來；
- 廖凌康先生 — 過往與房委會有業務往來；
- 侯智恆博士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及
- 吳芷茵博士 — 與配偶在屯門共同擁有一個單位。

124. 小組委員會備悉，符展成先生和吳芷茵博士因事未能出席會議。由於區英傑先生涉及直接利益，小組委員會同意請他在討論此議項時暫時離席。由於張國傑先生、廖凌康先生和侯智恆博士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[區英傑先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

125. 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，由主水平基準以上 140 米放寬至 143 米，以作准許的公營房屋發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自個別人士的公眾意見。當中一份表示支持這宗申請，兩份表示反對。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬把建築物高度限制略為放寬 3 米，可額外多建一層住宅，多提供 30 個單位（由 990 個增至 1 020 個），而住用地積比率和非住用地積比率則維持不變。略為放寬建築物高度限制以增加住宅供應的建議，既符合政府滿足房屋需要的政策，亦可善用土地資源。申請地點在地盤方面備受限制，而發展項目在設計上須符合多項要求。發展項目的平台體積已盡量縮減，但與此同時，須容納社區健康中心暨安老院舍及附屬設施。發展項目加建一層，與屯門新市鎮西北部的整體發展輪廓並非不協調。這項發展亦不大可能會對周邊地區的交通、排水、景觀、空氣流通、視覺和環境造成嚴重的負面影響。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，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

126. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黃蓉女士回答一名委員的問題時說，社會福利署署長表示，擬議的安老院舍是這個房屋發展項目的一部分，房屋署是這項工程的代理。工程完成後，房屋署會將該安老院舍處所交給社會福利署，由社會福利署物色安老院舍營辦機構。根據最新的建築藍圖，住宅大樓、安老院舍和社區健康中心將會分別有不同的出入口。

127. 另外兩名委員詢問是否有需要放寬建築物高度限制。黃蓉女士解釋，申請地點在地盤方面備受限制，而發展項目在設計上須符合多項要求。把建築物高度限制略為放寬 3 米的建議，有助申請地點發揮分區計劃大綱圖所准許的發展潛力。根據現時的設計，在容納所需設施的同時，亦已盡量增加住宅大樓的覆蓋範圍和盡量縮減平台的體積以加入各項設計特色。此外，發展項目的建築工程正在進行中。由於建築物地基的負荷力有限，因此建築物高度不大可能進一步增加。

## 商議部分

128. 一名委員詢問，申請地點的發展限制能否進一步放寬，以善用土地資源和增加住宅供應。會議備悉，這宗申請的公營房屋發展項目處於後期發展階段，發展密度未必能進一步增加。

129. 主席補充說，行政會議早前同意，如技術可行，並獲得城市規劃委員會批准，房委會轄下的公營房屋用地的住用地積比率最多可增加 30%。當局現正探討如何增加處於早期規劃階段的其他公營房屋項目的發展密度。

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二三年十一月一日止；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：

「設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

131. 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。

[區英傑先生此時返回席上。]

## 議程項目 38

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/595 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山  
第 122 約地段第 270 號餘段、第 271 號餘段、  
第 272 號餘段及第 273 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/595 號)

---

### 簡介和提問部分

132. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(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，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。雖然擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有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」地帶的長遠發展。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減低任何對環境可能造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。在同一「鄉村式發展」地帶內作臨時公眾停車場(私家車及／或輕型貨車)用途的同類申請均獲小組委員會批准。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，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。



商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車停泊／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》所界定的私家車和輕型貨車停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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洗車、修理、拆件、汽車美容和其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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(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。」

135. 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39及40**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

---

A/YL-TT/485 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大樹下西路前永安學校第 116 約的政府土地闢設臨時學校(幼稚園及小學)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/485 號)

---

136. 小組委員會備悉，這兩宗申請涉及臨時康體文娛場所(英歌訓練中心連附屬辦公室)用途和臨時學校(幼稚園及小學)用途，兩宗申請所涉地點位於「鄉村式發展」地帶大致上同一幅用地的範圍內。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(英歌訓練中心連附屬辦公室)，為期三年(編號 A/YL-TT/469)；以及擬闢設的臨時學校(幼稚園及小學)，為期五年(A/YL-TT/485)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。關於編號 A/YL-TT/469 的申請，民政事務局局長原則上支持為英歌的表演者闢設英歌訓練中心，亦可在訓練中心舉辦推廣英歌文化的公開展覽。關於編號 A/YL-TT/485 的申請，教育局局長支持闢設擬議學校，但辦學團體必須遵守相關規例和條例。民政事務總署元朗民政事務專員轉達了區內人士對編號 A/YL-TT/469 申請的意見，有關意見載於相關文件第 9.1.11 段。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就編號 A/YL-TT/469 的申請和編號 A/YL-TT/485 的申請分別收到 3 份和 67 份公眾意見。涉及前者

的 3 份意見分別由十八鄉鄉事委員會、水蕉老圍、南坑村、紅棗田村及塘頭埔村的村代表和一名個別人士提交，就這宗申請提出反對或關注。至於涉及編號 A/YL-TT/485 申請的 67 份意見，其中有 63 份由個別人士提交，表示支持這宗申請，其餘 4 份則分別來自十八鄉鄉事委員會、一名村代表、一名村民及一名個別人士，就這宗申請提出反對或關注。主要意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對就這兩宗申請批給為期分別為三年和五年的臨時規劃許可。雖然兩宗申請的擬議用途都不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點完全位於政府土地內，而該幅用地自六十年代起便一直由一所學校佔用，直至該校於二零零六年關閉為止。根據規劃署於二零一八年七月公布的最新「經中央調配機制檢討的空置校舍用地」資料，申請地點建議保留作政府、機構或社區用途。擬議用途可為附近的青少年提供某種形式的課餘活動，亦可為該區增設教育設施，大致符合就申請地點建議的長遠用途。地政總署元朗地政專員表示，申請地點不涉及任何已獲准或正在處理的小型屋宇申請。因此，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途主要在申請地點的現有建築物內進行，而該等用途與四周環境並非不相協調。這兩宗申請分別獲民政事務局局长和教育局局長支持，而其他相關政府部門對這兩宗申請亦不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求。申請地點先前曾獲批有關臨時康體文娛場所用途的規劃許可，故批准現時這兩宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於有關這兩宗申請的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

138. 一名委員得悉有兩名不同的申請人申請在同一地點作兩項不同的臨時用途，詢問會如何處理該兩宗有關批准使用用地

的要求。地政總署助理署長(區域 3)盧錦倫先生表示，從土地管理角度而言，當地政總署就同一空置用地收到申請，而該等申請均獲得所需的政策支持，地政總署會聯絡相關政策局／部門，商討如何繼續處理有關申請。如有需要，地政總署會把該個案提交發展局，尋求指示。

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應主席的提問時說，編號 A/YL-TT/469 的申請涉及臨時康體文娛場所(英歌訓練中心連附屬辦公室)用途，而編號 A/YL-TT/485 的申請則作闢設擬議學校(幼稚園及小學)用途。後者擬建的學校尚未開始運作，而申請人過往亦無辦學經驗。

[廖凌康先生此時離席。]

#### 商議部分

140. 根據背景資料，委員備悉申請地點涉及先前兩項獲批作臨時康體文娛場所(包括健身院、室內康樂中心及體育訓練場及／或健身中心)用途。然而，申請地點其後並無用作獲批的用途，而兩項獲批的規劃許可亦因申請人沒有履行相關的規劃許可附帶條件而遭撤銷。

141. 委員大致認為，從土地用途規劃角度而言，這兩宗申請提出的兩項用途可以接受。一名委員認為，兩項擬議用途可更善用空置校舍，故原則上支持這兩宗申請。

142. 另一名委員認為，從更廣泛層面而言，政府應更積極地善用空置的政府用地和處所。該名委員又認為，這兩宗申請所涉地點和鄉郊地區內其他空置處所／用地或適合用作闢設長者設施。主席表示，《2019年施政報告》提及，當局會檢視目前超過 300 幅預留作單一公共設施的「政府、機構或社區」用地，並對未有發展計劃的用地提出建議，包括以「一地多用」模式發展多用途公共設施大樓、以混合模式發展住宅和公共設施，或保留作特定的政府設施。

143. 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」)所提交各別申請的內容，批准這兩宗申請。有關編號 A/YL-TT/469 申請的規劃許可屬臨時性質，有

效期為三年，至二零二二年十一月一日止。有關編號 A/YL-TT/485 申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二四年十一月一日止。有關許可須附加下列條件：

關於申請編號 A/YL-TT/469

- 「(a) 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；
- (b) 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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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(即在二零二零年八月一日或之前)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) 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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，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) 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(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 倘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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

關於申請編號 A/YL-TT/485

- 「(a) 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；
- (b) 如申請人所建議，落實交通管制措施，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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(即在二零二零年八月一日或之前)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(即在二零二零年五月一日或之前)，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(即在二零二零年八月一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

144. 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 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/470 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗油渣埔第 118 約地段第 1005 號 A 分段(部分)、第 1005 號 B 分段(部分)、第 1018 號(部分)及第 1019 號(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/470A 號)

---

##### 簡介和提問部分

145. 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)，為期三年；



- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自公眾人士的意見，表達對這宗申請的關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，但擬議用途旨在服務區內居民，而且可以滿足區內這類需求。此外，申請地點並無已知的長遠發展計劃。就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 38 的規定，因為相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見，而且相關建議不太可能影響該區的景觀特色，造成嚴重的交通、環境和排水影響，或使現有或已計劃的基礎建設負荷過重。建議施加相關規劃許可附帶條件，以盡量減少可能引起的環境關注，以及回應相關政府部門所提出的技術要求。申請用地涉及三宗先前獲批的申請，但上一宗獲批的申請被撤銷，因為申請人未能履行有關必須落實景觀和消防裝置建議的附帶條件。現時的申請人已提交景觀、排水和消防裝置建議，相關政府部門不表反對。因此，這宗申請或可獲從寬考慮，但建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行有關附帶條件的進度。就這宗申請批給規劃許可，與小組委員會就申請地點內的先前申請和同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的兩宗同類申請所作的先前決定一致。至於公眾對這宗申請的意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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，必須時刻護理申請地點的所有現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年五月一日或之前)，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設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)，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，在六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)，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(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。」

148. 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 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/474 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠橋興路第 117 約的政府土地  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/474A 號)

---

149. 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及經修訂的圖則，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。自上次延期以來，申請人已提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

150. 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43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/484 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 3090 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/484 號)

---

#### 簡介和提問部分

151. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份表示反對的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分

會及公眾人士提交。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，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇橫跨「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶。擬議發展並不符合「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。關於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)方面，申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍均不在任何認可鄉村的「鄉村範圍」之內，而田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶內的土地並非供不應求，可用作應付尚未處理的小型屋宇申請及預測的小型屋宇需求。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。拒絕現時這宗申請，與小組委員會先前亦曾拒絕同類申請的決定一致。此外，雖然申請地點附近曾有同類申請獲批准，但該等獲批申請與這宗申請兩者的規劃情況並不相同。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。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

153. 委員備悉，正如文件第 12.4 段所述，田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，足以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來的小型屋宇需求。因此，這宗申請不符合臨時準則，因為在相關「鄉村式發展」地帶內可用作應付小型屋宇發展需求的土地並非普遍供不應求。委員同意應就此多加一個拒絕理由。

154. 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，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以

便作農業用途，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；

- (b) 擬議小型屋宇發展不符合「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」，因為田寮村和深涌村的「鄉村式發展」地帶內的土地並非普遍供不應求，可用作應付小型屋宇發展需求；以及
- (c) 田寮村及深涌村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議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44**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/486 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗黃泥墩村第 117 約地段第 1080 號(部分)及第 1081 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/486 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) 擬關設的臨時公眾私家車停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 35 份公眾意見，其中 33 份來自區內個別人士，表示支持這宗申請；兩份來自公眾的意見則表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對就這宗為期三年屬臨時性質的申請。雖然擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可滿足該區的泊車需要。地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。因此，就這宗申請批出臨時規劃許可，不會妨礙落實該地區的長遠規劃意向。擬議用途與四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，以及回應相關政府部門的技術要求。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。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出／停泊在申請地點；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (c) 如申請人所建議，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／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點須設置「不得響號」的標誌；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行露天貯物、汽車修理、拆件或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)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或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)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) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年五月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年八月一日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(k)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)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。」

158. 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45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/950 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村路及孖峰嶺路交界第 121 約地段第 1367 號、第 1372 號 A 分段餘段、第 1372 號 B 分段餘段、第 1372 號餘段、第 1373 號 B 分段餘段、第 1373 號 C 分段餘段(部分)、第 1373 號 E 分段餘段、第 1373 號 F 分段餘段、第 1839 號 A 分段、

第 1839 號 B 分段、第 1839 號 C 分段、  
第 1839 號 D 分段、第 1839 號 E 分段、  
第 1839 號餘段、第 1937 號 A 分段餘段、  
第 1937 號 B 分段餘段及第 1937 號餘段和  
毗連政府土地的地積比率及建築物高度限制，  
以作准許的住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/950B 號)

---

159. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、凱達環球有限公司(下稱「凱達公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)為擔任申請人顧問的其中五間公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與雅博奧頓公司、英環公司及康冠偉公司有業務往來； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與凱達公司有業務往來；<br>以及     |
| 廖凌康先生 | ] | ]                          |
|       |   | ]                          |
| 余偉業先生 | ] | ]                          |

160. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉，符展成先生及余偉業先生因事未能出席會議，而廖凌康先生已離席。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。

161. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了數次進一步資料，以回應政府部門的意見。

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

### 議程項目46及47

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/984 在劃為「綠化地帶」的元朗朗漢路第121約地段第689號餘段臨時露天存放建築器材和建築材料及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/984號)

---

A/YL-TYST/985 在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的元朗朗漢路第121約地段第657號餘段臨時露天存放建築器材、回收舊電器／舊電子產品、闢設附屬地盤辦公室及進行包裝工序(為期三年)，並進行填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/985號)

---

163. 小組委員會備悉，這兩宗擬作露天存放用途及進行填土工程的申請由同一申請人提交，申請性質相似，而且兩個申請地點十分接近，均涉及同一「綠化地帶」。小組委員會同意，這兩宗申請可一併考慮。

164. 關於申請編號 A/YL-TYST/985，小組委員會亦備悉，用以更正土木工程拓展署西拓展處處長的意見的兩頁替代頁(文件正文第 11 頁及附錄 VII 第 2 頁)已在會前送交委員。

#### 簡介和提問部分

165. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪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) 臨時露天存放建築器材和建築材料及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)，並進行填土工程(編號 A/YL-TYST/984)，以及臨時露天存放建築器材、回收舊電器／舊電子產品、闢設附屬地盤辦公室及進行包裝工序(為期三年)，並進行填土工程(編號 A/YL-TYST/985)；
- (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兩宗申請有所保留，因為申請地點經大幅改動，地上的植被已被清除，對景觀造成影響。倘這兩宗申請都獲批准，會導致周圍環境的景觀質素進一步下降，以及影響「綠化地帶」的完整性。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，根據過去的航攝照片，申請地點先前種有植物，但是後來的航攝照片顯示申請地點其後已鋪築地面。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，而申請用途會增加重型車輛的交通流量，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請各收到六份公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會、一名公眾人士及一名本地人

士。所有公眾意見均反對這兩宗申請。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，規劃署不支持這兩宗申請。申請編號 A/YL-TYST/984 的申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請編號 A/YL-TYST/985 的申請用途則不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請用途與該區的鄉郊特色並不協調，尤其是「綠化地帶」內的灌木林及農地。申請用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為申請用途影響現有的自然景觀。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「規劃指引編號 13E」)，申請編號 A/YL-TYST/984 的申請地點位於第 4 類地區，而申請編號 A/YL-TYST/985 的申請地點則位於第 3 類及第 4 類地區。申請用途不符合規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人亦未有提交評估，以證明有關建議不會對周邊地區的景觀及環境造成負面影響。另外，環保署署長對這兩宗申請有負面意見，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則表示有所保留。有關的「綠化地帶」並無涉及先前或同類申請，而擬在有關的「住宅(丁類)」地帶內作露天貯物用途的同類申請，全部均被小組委員會拒絕。批准這兩宗申請，會立下不良先例，導致區內出現更多同類申請，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊景觀特色的質素下降。至於針對這兩宗申請的負面公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

166. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，理由是：

關於申請編號 A/YL-TYST/984

- 「(a) 有關發展不符合「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。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) 申請用途與附近一帶的鄉郊特色並不協調，尤其是「綠化地帶」內的灌木林及農地；
- (c) 有關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，因為有關發展已影響現有的自然景觀，而申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 有關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，因為政府部門對這宗申請的環境及景觀方面有負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及
- (e) 批准這宗申請(即使僅屬臨時性質)，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

關於申請編號 A/YL-TYST/985

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向。有關地帶的規劃意向，分別是主要透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請用途與附近一帶的鄉郊特色並不協調，尤其是「綠化地帶」內的灌木林及農地；
- (c) 有關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，因為有關發展已影響現有的自然景觀，而申請人未能證明申請用途不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 有關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，因為政府部門對這宗申請的環境及景觀方面有負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及
- (e) 批准這宗申請(即使僅屬臨時性質)，會為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。」

#### **議程項目 48**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/986 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路  
第 119 約地段第 1493 號 A 分段(部分)、  
第 1494 號 A 分段(部分)及第 1494 號餘段(部分)  
闢設臨時貨倉存放家居用品及電子產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/986 號)

---

##### **簡介和提問部分**

168. 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) 關設臨時貨倉存放家居用品及電子產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，而申請用途會引來重型車輛的車流，預計對環境會造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名市民提交的公眾意見，就這宗申請表示關注。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點劃為「未決定用途」地帶，而申請用途大致上與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點位於「元朗南建議發展大綱圖」上劃為「地區休憩用地」，但規劃署總工程師／跨界基建發展和土木工程拓展署新界西拓展處處長對擬議臨時用途不表反對。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。發展項目大致上與有關「未決定用途」地帶內的周邊用途並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，因為預計會對環境造成滋擾。然而，過往三年並無收到涉及申請地點的環境投訴。其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門所提出的技術要求。申請地點涉及先前兩宗獲批准的申請，其中一宗申請由於未能履行排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件，故獲批給的規劃許可被撤銷。申請人已提交排水及消防裝置建議，而有關建議亦獲相關政府部門原則上接納。因此，這宗申請或可獲從寬考慮，並建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人在履行附帶條件的進度。由於在「未決定用途」地帶內，該部分範圍先前有兩宗作同類用途的申請曾獲批准，且另



有 47 宗同類申請獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於就這宗申請提出的公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年十一月一日止，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) 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修理、清洗、拆卸及其他工場活動；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年二月一日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)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。」

171. 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49**

##### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/YL/256 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗大旗嶺第 120 約地段第 1695 號 E 分段第 1 小分段餘段、第 1695 號 F 分段第 1 小分段及第 1695 號 H 分段餘段(部分)保育歷史建築物，並略為放寬建築物高度限制，以作准許的社會福利設施(安老院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/256 號)

---

172. 秘書報告，申請地點位於屯門，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)為擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來；以及

杜景浩先生 — 其配偶在元朗擁有一個單位。

173. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生因事未能出席會議。由於杜景浩先生配偶擁有的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意杜景浩先生可留在席上。

174. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一九年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

175. 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，否則不會批准再次延期。

[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、黃蓉女士、及蕭亦豪先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

## **議程項目 50**

### **其他事項**

176. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。