

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二零年三月六日下午二時三十分舉行的  
第 643 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

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

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**

雷賢達先生

李國祥醫生

廖凌康先生

余偉業先生

民政事務總署總工程師(工程)  
區英傑先生

**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  
吳佩珊女士

## 議程項目1

### 續議事項

[公開會議]

#### 1. 秘書報告以下事項：

- (a) 因應新型冠狀病毒疫情和政府部門的特別工作安排，原定在二零二零年二月七日及二零二零年二月二十一日舉行的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會例會已經改期；
- (b) 二零二零年二月六日及二零二零年二月十七日，委員以傳閱方式，同意根據《城市規劃條例》第12A(20)條，延期考慮四宗第12A條申請(編號分別為 Y/NE-LT/2、Y/TP/27、Y/YL-NSW/5及Y/TM/23)，並把57宗第16條申請(編號分別為 A/I-TCV/14、A/SK-PK/254、A/SK-SKT/23、A/SK-SKT/24、A/SK-SKT/25、A/SK-SKT/26、A/SK-SKT/27、A/MOS/125、A/NE-FTA/187、A/NE-HLH/40、A/NE-KLH/582、A/NE-LK/126、A/NE-LT/680、A/NE-LYT/720、A/NE-LYT/721、A/NE-LYT/722、A/NE-MKT/9、A/NE-TK/675、A/NE-TKL/633、A/NE-TKL/634、A/ST/979、A/TP/670、A/NE-KTS/485、A/YL-KTN/663、A/YL-KTN/676、A/YL-KTN/693、A/YL-KTN/694、A/YL-KTS/840、A/YL-MP/290、A/YL-PH/822、A/YL-PH/829、A/YL-PH/830、A/YL-SK/274、A/YL-SK/275、A/YL-ST/560、A/YL-ST/566、A/HSK/207、A/HSK/208、A/HSK/209、A/HSK/210、A/HSK/210、A/TM/535、A/TM/549、A/TM/550、A/TM-LTYYY/384、A/TM-SKW/103、A/YL/256、A/YL-HTF/1102、A/YL-LFS/351、A/YL-LFS/355、A/YL-PS/599、A/YL-TT/491、A/YL-TYST/950、A/YL-TYST/1000、A/YL-TYST/1001、A/YL-TYST/1002及A/YL-TYST/1003)延至另一日期才作出考慮。相關的申請人／申請人代表已獲告知鄉郊及新市鎮規劃

小組委員會的決定。會議日期將於稍後定出，以便考慮上述申請；以及

- (c) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 642 次會議記錄草擬本在加入委員就第 3 及第 4 段提出的意見後，於二零二零年二月六日以傳閱方式獲得通過。

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 2

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/15 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》，把位於上水地段第 2 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/15 號)

---

2. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與奧雅納公司及雅博奧頓公司有業務往來；以及

張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來。

3. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生和張國傑先生尚未到席。

4. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

5. 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，否則不會批准再延期。

### 議程項目3

#### 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/5C 號)

---

6. 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家公司。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

張國傑先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來。

7. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生和張國傑先生尚未到席。

8. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應環境保護署的進一步意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的泊車安排及交通容量評估，以回應政府部門的意見。

9. 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。由於這已是第四次延期，而小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，是次延期屬最後一次，小組委員會以後不會批准再延期。

#### 議程項目4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/6 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL-KTS/15》，以修訂《錦田南分區計劃  
大綱核准圖編號 S/YL-KTS/15》上元朗錦田南  
錦匯路第 106 約地段第 2160 號餘段及  
第 547 號餘段(部分)和毗連政府土地所在的  
「綜合發展區」地帶的註釋  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-KTS/6 號)

---

10. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

## 西貢及離島區

### 議程項目5

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/120 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的將軍澳第 72 區的政府土地興建分層住宅(消防處部門宿舍)連准許的消防局暨救護站，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/120 號)

---

11. 秘書報告，這宗申請位於將軍澳。劉榮廣伍振民建築師事務所(香港)有限公司(下稱「劉榮廣公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                       |
|-------|---|---------------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與艾奕康公司及康冠偉公司有業務往來；                  |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與劉榮廣公司有業務往來；                     |
| 侯智恒博士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；                        |
| 廖凌康先生 | — | 過往與劉榮廣公司有業務往來；以及                      |
| 郭烈東先生 | — | 現為基督教家庭服務中心總幹事，該中心在將軍澳區設有 14 個社會服務單位。 |

12. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。廖凌康先生因事未能出席會議，符展成先生和張國傑先生則尚未到席。由於侯智恒博士沒有參與這宗申請，而郭烈東先生所涉利益輕微，小組委員會同意他們可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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、張國傑先生和伍穎梅女士此時到席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目6

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/678 擬在顯示為「道路」的地方的  
大埔林村第10約地段第428號C分段(部分)  
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LT/678A號)

---

15. 秘書報告，這宗申請由電訊盈科有限公司(下稱「電訊盈科」)的附屬公司香港電訊有限公司，以及新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)和中國移動香港有限公司(下稱「中國移動」)的附屬公司數碼通電訊有限公司(下稱「數碼通公司」)聯合提交。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與電訊盈科及新鴻基公司有業務往來；                           |
| 伍穎梅女士 | — | 為九龍巴士(一九三三)有限公司(下稱「九巴公司」)董事，而新鴻基公司是九巴公司的股東之一； |
| 張國傑先生 | — | 其公司目前與電訊盈科、新鴻基公司及中國移動有業務往來；以及                 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新鴻基公司有業務往來。                                |

16. 小組委員會備悉，廖凌康先生因事未能出席會議。由於符展成先生和伍穎梅女士涉及直接利益，小組委員會同意應請他們就此議項暫時離席。此外，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。

[符展成先生和伍穎梅女士於此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(無線電發射站及天線)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (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 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。雖然申請地點坐落於顯示為「道路」的地方，運輸署署長表示，現時林錦公路的相關路段並無道路擴闊工程計劃。通訊事務總監對這宗申請沒有意見，並表示申請人須取得通訊事務管理局的批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，預計擬議發展不會在景觀和視覺方面造成嚴重負面影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應有關部門所關注的技術問題。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。

18. 因應一名委員的提問，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士引用申請人提供的資料回應表示，服務該區的舊有無線電發射站是安裝在白牛石下村一間村屋的屋頂，並由本港所有(共四個)流動網絡營辦商(下稱「營辦商」)一起營運。現時這宗擬關設無線電發射站的申請由該四個營辦商其中三個(不包括和記電話有限公司(下稱「和電公司」))提交，但沒有提供其餘一個營辦商(即和電公司)在營運需要方面的資料。根據通訊事務總監的意見，營辦商可因應其業務和運作需要，物色合適地點設置無線電發射站，為相關地區提供服務。申請人就擬關設的無線電發射站取得小組委員會的規劃許可後，仍須先取得通訊事務管理局批准，才可讓該發射站投入服務。

#### 商議部分

19. 一名委員詢問，營辦商可否要求在政府土地興建無線電發射站。主席回應表示，營辦商應按照標準土地行政程序內有關以短期租約批租政府土地的規定提出申請。地政總署助理署

長(區域 3)盧錦倫先生補充說，若營辦商打算使用政府土地興建無線電發射站，以應付其運作需要，必須取得通訊事務管理局辦公室的政策支持。儘管如此，小組委員會備悉，營辦商通常會把無線電發射站或天線安裝在村屋屋頂或私人土地。

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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二零二四年三月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「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。」

21. 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。

[伍穎梅女士此時返回席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/583 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段、第 644 號餘段、第 643B 號 A 分段餘段、第 643B 號 B 分段及第 643B 號餘段興建五幢屋宇(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/NE-KLH/583 號)

---

22. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司(下稱「馬海公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與馬海公司有業務往來。

23. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

25. 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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/679 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔汀角第 28 約地段第 210 號及 211 號  
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/679 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(零售商店)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (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 10 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。擬議發展大致上符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，可配合村民的需要。擬議用途的規模細小，與周邊的土地用途並非不協調。相關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，以回應這些部門對技術問題的關注。申請地點屬於一宗獲小組委員會批准作餐廳(咖啡店)用途的先前申請的一部分。不過，批准該宗申請不代表當局會容忍目前在申請地點上的任何已有發展／用途。

27. 一名委員提出以下問題：

- (a) 留意到申請地點目前有一間咖啡店正在經營。申請人取得作零售商店用途的規劃許可後，會否獲准利用申請地點經營咖啡店；以及
- (b) 現時在汀角區內經營的餐廳有否取得規劃許可。

[符展成先生此時返回席上。]

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生作出以下回應：

- (a) 根據在城市規劃委員會認可法定圖則內使用的詞彙釋義／概括用途名稱，「零售商店」歸入「商店及服務行業」用途，而「自助餐廳」則歸入「酒樓餐廳」用途。雖然申請地點目前有一間咖啡店正在經營，但這宗申請的申請人擬把該地點用作零售商店。規劃署會提醒申請人，小組委員會的規劃許可

只是批給申請書內所指明的零售商店用途，其他用途並不包括在內；以及

- (b) 汀角區內的餐廳大多設於新界豁免管制屋宇的地面層，這做法沒有違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，因為一些可提供村民所需和可配合鄉村發展的指定商業和社區用途(包括餐廳和零售商店)，是新界豁免管制屋宇地面層經常准許的用途，無須向小組委員會申請規劃許可。

### 商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二三年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

30. 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 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/195 擬在劃為「農業」地帶的  
上水缸瓦甫第 87 約地段第 360AB 號、  
第 360C 號 A 分段及第 360C 號餘段  
闢設臨時貨倉及露天存放貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/195 號)

---

#### 簡介和提問部分

31. 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) 擬闢設臨時貨倉及露天存放貨櫃；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到六份公眾意見。當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。另外五份分別

來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、創建香港和一名個別人士，他們均表示反對這宗申請。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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為批准擬議發展會立下改變景觀特色的不良先例，亦會鼓勵更多人在該區進行同類發展。運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有足夠資料證明擬議臨時發展不會對四周的交通造成嚴重影響。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬第 3 類地區，先前不曾獲批給作同類用途的規劃許可。雖然小組委員會曾批准一宗同類申請，但該宗申請的情況與現在這宗申請有所不同。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

32. 主席參照文件的圖 A-3，詢問申請地點與位於其南鄰的構築物之間有何關係。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應時表示，根據規劃署最近進行的實地視察，位於申請地點南鄰的作業已經停止，該構築物亦已空置。

#### 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。「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。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門和區內人士對這宗申請有負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/196 擬在劃為「農業」地帶的  
沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 581 號(部分)、  
第 582 號、583 號及第 584 號餘段  
闢設臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/196 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時鄉郊工場(木園及鋸木廠)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到二十六份公眾意見。當中，二十份來自兩名立法會議員、一名現任大埔鄉事委員會執行委員會委員、一間建築公司、一名上水燕崗村村代表兼古洞北新發展區原居村民、十二名古洞北新發展區原居村民和三名打鼓嶺區居民，表示支持這宗申請；另一份來自一名北區區議員，表示沒有意見；其餘五份來自世界自然(香港)基金會、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。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長認為申請地點具復耕潛力，但該臨時用途與四周的鄉郊景觀特色並非不協調，就這宗申請批出臨時許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。從確保在古洞北新發展區適時提供房屋單位，以及為有社區需求但要遷離的棕地作業提供營運空間的角度而言，發展局局長全力支持這宗申請。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。雖然小組委員會曾拒絕兩宗先前申請，但這些申請的情況與現時這宗申請有所不同。至於區內的意見，上述的政府部門的意見和規劃評估亦適用。

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應一名委員的提問時澄清，該份表示沒有意見的意見書是來自一名現任北區區議員。

#### 商議部分

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午五時三十分至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午五時至上午八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交交通管理措施建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實交通管理措施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零二零年九月六日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交環境緩解措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實環境緩解建議所提出的措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情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 IV 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/NE-LK/127 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角南涌鄭屋  
第 75 約地段第 416 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-LK/127 號)

---

簡介和提問部分

38. 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 9 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 12 份公眾意見。當中，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 11 份來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然(香港)基金會、香港觀鳥會、創建香港、五名南涌村本地村民和兩名個別人士，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。雖然擬建的小型屋宇與四周的鄉郊環境並非完全不協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。倘批准這些同類申請，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」方面，雖然南涌村落羣的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付未來的小型屋宇需求，但有關土地可應付 19 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。現時這宗申請的規劃情況，與

先前被拒絕的同類申請的規劃情況相似。拒絕這宗申請，與小組委員會先前所作決定大致一致。至於區內人士和公眾的意見，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；以及
- (b) 南涌村落羣的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶，會較為恰當。」

#### 議程項目 12

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/718 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺軍地第 83 約地段第 466 號(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/NE-LYT/718A 號)

---

#### 簡介和提問部分

41. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到 11 份公眾意見。當中兩份分別來自上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員，他們表示對這宗申請沒有意見。另外九份分別來自嘉道理農場暨植物園、香港觀鳥會、創建香港、三名村民、一羣關注此事的村民和兩名個別人士，他們表示反對這宗申請。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，規劃署不支持這宗申請。擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點具復耕潛力，漁農自然護理署署長不支持這宗申請。雖然擬議用途與周邊地區並非完全不相協調，運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有充分資料證明擬議用途不會對周邊地區的交通造成重大的負面影響。雖然小組委員會曾批准一宗同類申請，但該宗申請的情況與現在這宗申請有所不同。至於地區人士和公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 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。「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。申請書內沒有提出有力的

規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通造成負面影響。」

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/723 在劃為「農業」地帶的粉嶺龍馬路  
第 83 約地段第 926 號(部分)  
闢設臨時食肆(食堂)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/723 號)

---

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

45. 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 14

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/635 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的坪輦坪輦路第 76 約地段第 2073 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時批發行業(五金貨品)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/635 號)

---

46. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 15

### 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/23A 號)

---

48. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和渠務署的意見。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(包括政府部門意見回應表、經修訂的設計圖、經修訂的交通影響評估，以及排水評估)，以回應運輸署和渠務署的意見。

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，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/31 擬在劃為「康樂」地帶的  
打鼓嶺北蓮麻坑路第 80 約地段第 488 號、  
第 489 號、第 490 號、第 491 號、第 495 號、  
第 497 號、第 572 號 A 分段、第 573 號、  
第 574 號、第 575 號、第 576 號及第 577 號和  
毗連政府土地闢設臨時物流倉庫(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKLN/31 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) 擬闢設臨時物流倉庫；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到三份公眾意見。當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。另外兩份來自世界自然基金會香港分會和一名個別人士，表示反對這宗申請。主要意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。擬議發展與該區的景觀特色不協調。政府部門亦對這宗申請有負面意見，認為擬議發展會在交通、景觀、排水和環境方面造成影響。小組委員會曾拒絕一宗在該「康樂」地帶內申請地點南鄰作貨倉用途的同類申請。現時這宗申請的情況與上述被拒絕的申請相近。關於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回答主席的問題，表示該「康樂」地帶內申請地點附近沒有同類申請獲得批准。

#### 商議部分

52. 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「康樂」地帶的規劃意向。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行低密度康樂發展，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。低密度康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通和排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士、胡耀聰先生和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 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，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目17

##### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/67 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」的地方的上水燕崗第92約地段第879號A分段餘段、第879號B分段餘段(部分)及第880號C分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場連附屬汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/KTN/67號)

---

53. 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一個物業。由於侯智恒博士的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場連附屬汽車修理工場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合古洞北新發展區項目內「其他指定用途」註明「美化市容」地帶及「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署北拓展處處長並不反對這宗申請，而就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不協調。該用途亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，而且先前曾獲批給規劃許可。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，其他政府部門對這宗申請並無負面意見。不過，在過去五年，申請地點並無涉及查明屬實的環境投訴。為回應環保署署長對申請用途可能造成環境滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求，建議加入相關的規劃許可附帶條件。申請地點先前曾有擬作停車場連附屬汽車修理工場用途的申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於北區民政事務專員所轉達的區內人士意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 鑑於政府現時採取政策，向受新型冠狀病毒疫情爆發和經濟前景不明朗影響的企業提供經營協助，一名委員建議可就一些不會對周邊地區造成負面影響的申請給予從寬考慮。主席表示，在處理不會造成負面影響的申請時，可考慮該名委員的建議。

57. 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，至二零二三年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，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；
- (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(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

58. 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 18**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/479 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭第 94 約地段第 894 號 L 分段及第 894 號 P 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/479B 號)

---

59. 秘書報告，申請地點位於古洞南。李國祥醫生已就此議項申報利益，因為他是香港高爾夫球會會員，而球會所處地點鄰近古洞南。小組委員會備悉，李國祥醫生因事未能出席會議。

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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 段及附錄 II；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 23 份公眾意見，其中一份由一名個別人士提交，表示沒有意見；另外 22 份(包括兩封內有 60 個簽名的信件)由創建香港及個別人士／區內居民提交，提出了反對意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但與四周的鄉郊環境並非不協調。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈的反對意見，因為申請地點現時為一幅鋪築了水泥地面的空地，四周被小型屋宇包圍，因此復耕潛力不高。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」，坑頭村「鄉村式發展」地帶內可用的土地能完全應付尚未處理的小型屋宇申請。雖然城規會近年在審批小型屋宇申請時採取更為審慎的態度，但由於申請地點是位處坑頭村東陞的現有村屋羣之間的騰空地盤，因此或可從寬考慮這宗申請。在同一「農業」地帶內的同類申請大部分都已獲小組委員會批准。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於區內人士及公眾的意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

61. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士在回應主席及一名委員的提問時參照了文件圖 A-2a，並澄清說，雖然申請地點涉及兩個地段(第 94 約地段第 894 號 L 分段及第 894 號 P 分段)，但申請人已減少擬議屋宇的覆蓋範圍，使之完全座落在地段第 894 號 L 分段內，並無侵佔第 894 號 P 分段的範圍，而地段第 894 號 P 分段涉及毗連地段的擁有人及佔用人獲批通行權(行人及車輛)契據所涉的產權負擔。她亦指出，擬議小型屋宇的建築覆蓋範圍為約 55.74 平方米，面積比標準小型屋宇小，而該屋宇的化糞池會建於地段第 894 號 P 分段的通道下面。

## 商議部分

62. 一名委員關注到，批准這宗申請會為同類申請立下先例，導致「鄉村式發展」地帶外周邊地方的小型屋宇數目持續增加。根據文件圖 A-2b，小組委員會備悉申請地點附近先前曾有同類申請獲批准。主席請委員留意，規劃署並不反對這宗申請，因為有關發展是在小型屋宇羣之間騰出空間進行的發展。他補充說，雖然先前曾有一宗申請獲小組委員會批准，但在城規會採取更審慎的態度審批有關小型屋宇發展的申請後，申請地點東面較遠處曾有兩宗小型屋宇申請(涉及同一地點的申請編號 A/NE-KTS/468 及 476)分別於二零一九年五月及九月被拒絕。

63. 一名委員詢問在有關的小型屋宇羣北面進行的小型屋宇發展是否屬於填空式發展。主席回應稱，所有規劃申請均會按其個別規劃情況逐一作出考慮。規劃署認為，現時這宗申請被視為填空式發展，因為申請地點四周被小型屋宇包圍。

64. 一名委員查詢城規會有否收到來自區內居民的意見，小組委員會備悉，在為期三星期的法定公布期內，城規會收到 22 份反對這宗申請的公眾意見，其中有 21 份(包括 60 個簽名)由個別人士及區內居民提交，提出的理由關乎對景觀及空氣流通的影響。一些委員關注到有關發展會對毗連地段的擁有人及佔用人造成行人／車輛方面的阻礙，他們亦對所收到的負面公眾意見表示關注。就此，主席表示小組委員會應考慮，申請人能否處理這些關注，或可否透過加入規劃許可附帶條件，適當處理委員提出的關注事項。小組委員會亦備悉，為避免侵佔通行權涵蓋的範圍(即地段第 894 號 P 分段)，申請人已減少擬議小型屋宇的建築覆蓋範圍。關於通行權的任何爭議，可透過法律程序加以解決。至於通行權契據，則須得到所有相關地段擁有人一致同意後才可收回。

65. 委員再無進一步提問，並普遍認為可從寬考慮這宗申請，因為申請地點屬現有小型屋宇之間的騰空地盤。

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零二四年三月六日止；除非在該日

期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這宗申請的規劃許可須附加下列條件：

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

67. 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19 第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/678 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗逢吉鄉第107約地段第484號(部分)、  
第486號(部分)、第487號(部分)、第488號、  
第489號(部分)、第490號及第1643號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(零售鏟車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/678A號)

---

68. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與溢峰公司有業務往來。

69. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

70. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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，以回應政府部門的意見。

71. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，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 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/679 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗逢吉鄉第107約地段第1674號(部分)、第1676號(部分)、第1680號(部分)、第1681號、第1682號、第1683號及第1684號經營臨時商店及服務行業(售賣五金零件)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/679A號)

---

72. 秘書報告，這宗申請由溢峰(香港)有限公司(下稱「溢峰公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與溢峰公司有業務往來。

73. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。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。

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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，以回應政府部門的意見。

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。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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/695 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
逢吉鄉第107約地段第954號A分段、  
第954號餘段及第955號闢設  
臨時動物寄養所(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/695號)

---

76. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二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。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 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-KTS/826 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田錦上路第 106 約地段第 1159 號餘段  
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/826B 號)

---

### 簡介和提問部分

78. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬闢設的臨時康體文娛場所(休閒農場)；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 15 份公眾意見，分別由創建香港、四季豪園的居民／業主及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗為期五年屬臨時性質的申請。申請用途大致上與「農業」地帶的規劃意向沒有衝突，而且從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請並無強烈意見。申請用途與周邊環境並非不協調。儘管漁護署署長關注到擬議車輛進出口通道會否侵佔植樹區，運輸署署長及路政署總工程師／新界西並無對擬議車輛通道提出反對。其他相關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，以回應相關政府部門的技術要求。雖然曾有三宗先前申請被小組委員會拒絕，但該等申請的情況與現時這宗申請的情況不同。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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期五年，至二零二五年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交設於金水南路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實設於金水南路的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長、路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (n) 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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (q) 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)或(h)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；
- (r) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(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；以及
- (s) 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。」

81. 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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/827 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 350 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆連附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/827B 號)

---

82. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年二月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，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的污水系統影響評估及交通安排，以回應政府部門的意見。

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。由於這是第三次延期，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-KTS/838 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗第 109 約地段第 1689 號 A 分段及毗連政府土地  
闢設臨時社會福利設施(青少年發展中心)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/838 號)

---

### 簡介和提問部分

84. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士請委員留意，文件正文第 5 至 13 頁及附錄 III 第 2 頁新增了運輸署提出的最新意見，以及就若干編輯錯誤作出更正。相關的替代頁已在席上提交，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時社會福利設施(青少年發展中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，對這宗申請表示關注。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五年的臨時規劃許可。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但地政總署元朗地政專員表示沒有收到有關申請地點的小型屋宇申請。由於營辦該青少年發展中心，符合綜合青少年服務中心的服務宗旨，可以配合區內的服務需求，因此社會福利署署長沒有負面意見。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。相關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，以回應相關政府部門的技術要求。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

85. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士在回應主席的提問時表示，申請用途已經在申請地點投入運作。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午九時在申請地點作業；

- (t) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於平日上午九時至上午九時三十分及星期六下午一時至下午五時三十分在申請地點作業；
- (u) 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；
- (v) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用戶外廣播系統、手提揚聲器或任何形式的戶外擴音系統；
- (w) 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；
- (x) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (y) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (z) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養已落實的排水設施；
- (a a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b b) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c c) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(h)項的任何一

項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

87. 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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/291 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔和生圍第101約地段第43號A分段餘段、第50號A分段及第50號餘段作綜合屋宇及濕地生境發展，並進行填土和挖土工程(修訂已核准的發展計劃)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-MP/291號)

---

88. 秘書報告，申請地點位於米埔。這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及科進顧問(亞洲)有限公司(下稱「科進公司」)是擔任申請人顧問的其中五家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生                      一 為梁黃顧公司的董事，目前與恒基公司、領賢公司、莫特公司和弘達公司有業務往來；

- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；
- 張國傑先生 — 其公司目前與恒基公司、莫特公司和科進公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席家人的捐款；
- 李國祥醫生 — 為香港理工大學校董會副主席，該大學過往曾接受恒基公司的贊助；
- 廖凌康先生 — 過往與恒基公司和梁黃顧公司有業務往來；
- 余偉業先生 — 其公司目前與梁黃顧公司有業務往來；以及
- 梁家永先生 — 在米埔錦綉花園擁有一幢屋宇。

89. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而李國祥醫生、廖凌康先生和余偉業先生因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。由於袁家達先生和侯智恒博士所涉利益間接，張國傑先生沒有參與這宗申請，而梁家永先生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。

90. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月二十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

91. 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至28

### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/394 在劃為「綠化地帶」的  
元朗牛潭尾第105約地段第852號  
作臨時露天貯物用途(物流)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-NTM/394號)

A/YL-NTM/395 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗牛潭尾第105約地段第847號  
作臨時露天貯物用途(物流)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-NTM/395號)

A/YL-NTM/396 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗牛潭尾第105約地段第833號  
闢設臨時物流貨倉(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-NTM/396號)

---

92. 小組委員會同意，這三宗擬作臨時露天貯物用途(物流)及臨時物流貨倉用途的申請性質相似，而且三個申請地點互為毗鄰，均位於同一「綠化地帶」內，因此可一併考慮。

### 簡介和提問部分

93. 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) 臨時露天貯物用途(物流)(申請編號 A/YL-NTM/394)、擬議臨時露天貯物用途(物流)(申請編號 A/YL-NTM/395)及擬闢設臨時物流貨倉(申請編號 A/YL-NTM/396)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各相關文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這三宗申請各收到四份公眾意見。這些意見分別由新田鄉鄉事委員會、世界自然(香港)基金會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對有關的申請。主要的反對理由載於各相關文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據各相關文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這三宗申請，因為有關的申請用途均涉及砍伐現有天然樹木，會導致該「綠化地帶」的景觀質素下降，因此不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。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。在這些申請地點四周的露天貯物場／貯物區屬懷疑違例發展，規劃事務監督會就這些發展採取執管行動。目前，當局正就申請編號 A/YL-NTM/394 的所涉地點採取規劃執管行動。申請編號 A/YL-NTM/394 及 A/YL-NTM/395 的擬議用途不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為這兩宗申請所涉及的地點先前不曾獲批給規劃許可。政府部門對這三宗申請在周邊地區所造成交通、環境及景觀影響持負面意見。在同一「綠化地帶」內並無涉及作貨倉用途的同類申請，但有兩宗擬作露天貯物用途的申請曾被小組委員會拒絕。雖然曾有三宗擬作露天貯物用途的同類申請獲小組委員會批准，但該等申請與現時這三宗申請的情況不同。拒絕這三宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。批准這三宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些申請均獲批准，累積影響所及，將會導致周邊地區的景觀質素進一

步下降。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。

94. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 在法定公布期內，城規會有否就這些申請收到區內居民的反對意見。他們的反對理由為何；以及
- (b) 這些申請與上述三宗涉及露天貯物用途的核准同類申請的規劃情況有何不同。

95. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應如下：

- (a) 在法定公布期內，城市規劃委員會就每宗申請均收到合共四份公眾意見。這些意見分別由新田鄉鄉事委員會、世界自然(香港)基金會、創建香港及一名個別人士提交，表示反對有關的申請。他們的主要反對理由是有關用途／擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。倘批准這些申請，會令懷疑違例發展合法化；對區內道路交通造成負面影響；以及令該「綠化地帶」的鄉郊特色受損；以及
- (b) 該三宗同類申請(編號 A/YL-NTM/243、267 及 309)位於這三宗申請以北的用地，與這三宗申請均坐落於分區計劃大綱圖上同一「綠化地帶」的範圍內。該三宗同類申請是在城規會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)於二零零八年公布後獲小組委員會批准的。各文件圖 A-1 只顯示城規會規劃指引編號 13E 公布後的同類申請，但自二零零一年以來，城規會或小組委員會實際上已合共批准七宗涉及該地點的同類申請。申請編號 A/YL-NTM/118 是最初提出的申請，涉及作臨時露天存放園藝材料用途。二零零一年城規會經覆核後批准了該宗申請，理由是申請地點存放的園藝材料能與四周的自然景致融合，預計不會對環境造成負面影響。其後該地點經歷六宗續期申請。當中，申請編號 A/YL-NTM/243、267 及 309 亦基於與

最初申請獲批的相同理由(即沒有收到政府部門的負面意見或區內人士反對，以及申請人已履行所有規劃許可附帶條件)，於二零零九年至二零一四年間獲小組委員會批准續期。對上一宗申請(編號A/YL-NTM/309)的規劃許可有效期已於二零一七年屆滿，而申請人沒有為繼續作露天貯物用途申請續期。

### 商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。各宗申請的拒絕理由如下：

#### 申請編號 A/YL-NTM/394 及 395

- 「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關「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(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 的規定。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) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門對擬議發展造成的交通、環境及景觀影響持負面意見，以及有區內人士提出反對；以及
- (c) 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。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

#### 申請編號 A/YL-NTM/396

- 「(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 的規定。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) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 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。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/397 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾  
米埔隴路第 105 約地段第 116 號臨時露天存放  
化學品／危險品(液化石油氣瓶)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/397 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放化學品／危險品(液化石油氣瓶)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會共收到五份公眾意見。當中，一份來自新田鄉鄉事委員會表示支持這宗申請；另外四份來自個別人士則表示反對。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請用途與「露天貯物」地帶的規劃意向沒有牴觸，與周邊地區主要用作露天貯物場、汽車修理工場及停車場的土地用途並非不協調。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。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，政府部門對這宗申請沒有負面意見。為回應環保署署長對申請用途可能造成滋擾的關注，以及相關政府部門的技術要求，建議加入相關規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

98. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點目前作何用途；
- (b) 申請地點附近有沒有住宅用途；以及
- (c) 是否需要申請人先提交氣體安全的定量風險評估才考慮這宗申請。

99. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點現時用作露天貯物用途，並建有臨時構築物及擺放了一些車輛，情況有別於申請用途；
- (b) 根據文件圖 A-2，最接近的住宅民居距離申請地點以東約 14 米，而申請地點西面亦有一些住宅民居；以及
- (c) 據申請人表示，擬議的石油氣貯存量少於 25 公噸。機電工程署署長表示，有關設施不屬具有潛在危險的裝置，無須向潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會提交定量風險評估。不過，基於石油氣貯存量達 24.8 公噸便屬應具報氣體裝置設施，申請地點因此須受《氣體安全條例》規管。申

請人在取得小組委員會的規劃許可後，仍須向機電工程署(下稱「機電署」)提交申請和履行《氣體安全條例》下有關氣體安全的規定，才可展開擬議的用途。

### 商議部分

100. 副主席指出，根據機電署的意見，由於申請地點的擬議石油氣貯存量少於 25 公噸，申請人無須就申請用途提交定量風險評估，但這宗申請仍須受《氣體安全條例》規管。至於消防安全方面，委員備悉消防處處長不反對這宗申請，條件是申請人必須設置符合其要求的消防裝置。至於最接近申請地點的住用構築物(距離申請地點 14 米)，沒有資料顯示在法定公布期內接獲的四份個別人士的公眾意見是否由附近居民提交。

101. 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，至二零二三年三月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得有車輛排隊至申請地點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(即在二零二零年九月六日或之前)，豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二零年九月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零二零年十二月六日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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
- (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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

102. 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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/567 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗新田第 99 約地段第 279 號 B 分段餘段(部分)、  
第 282 號 B 分段餘段、第 283 號 B 分段餘段、  
第 284 號、第 285 號、第 286 號、第 287 號、  
第 292 號、第 293 號、第 294 號、第 295 號、  
第 306 號(部分)、第 307 號 A 分段(部分)、  
第 307 號 B 分段(部分)、第 308 號 A 分段(部分)、

---

第 308 號餘段(部分)、第 311 號餘段(部分)、  
第 313 號餘段、第 314 號、第 315 號、第 316 號、  
第 317 號、第 318 號、第 319 號、第 320 號、  
第 321 號餘段、第 322 號、第 323 號、第 324 號、  
第 325 號餘段、第 328 號餘段、第 329 號餘段、  
第 330 號、第 335 號餘段、第 336 號餘段(部分)、  
第 338 號餘段(部分)、第 339 號餘段(部分)及  
第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
進行填土工程，以作准許的農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/567 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 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) 進行填土工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到八份表示反對的公眾意見，分別來自落馬洲潘屋村街坊福利會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港和三名個別人士。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「綠化地帶」地帶的規劃意向，而且不符合城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及清除現有的天然植被，會導致景觀質素下降，而且會對有關「綠化地帶」地帶的排水造成負面影響或令水浸情況惡化和令斜坡不穩。雖然漁農自然護理署署

長認為申請地點具復耕潛力，並對兩個農用構築物表示支持，但申請地點牽涉非法填土，以致濕地緩衝區內的濕地減少。有鑑於此，申請用途不符合城規會規劃指引編號 12C 所訂明濕地「不會有淨減少」的原則。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為申請地點的大部分範圍已於申請前進行填土。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請地點的毗鄰範圍在批出規劃許可前進行其他同類改動。至於公眾意見，上述的規劃評估和政府部門意見亦適用。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請用途不符合「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，因為已完成的填土涉及清除天然植被，對天然景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，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，以及城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張靜欣女士出席會議，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／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生及李佳足女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 31

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/212 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降村第 125 約地段第 1028 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 1030 號 D 分段作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/212 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) 為作臨時商店及服務行業(地產代理)用途的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，滿足該區在這方面的需求。地政總署元朗地政專員表示，該署並沒有收到擬在申請地點興建小型屋宇的申請。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門所關注的技術問題。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況沒有改變。如為規劃許可續期，不會對規劃造成負面影響。申請人亦已履行先前規劃許可的所有附帶條件。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年三月二十二日至二零二三年三月二十一日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年六月二十二日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年九月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年十二月二十二日或之前)，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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

109. 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 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/545 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門青山村第131約地段第513號闢設靈灰安置所 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM/545B號)

---

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

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

111. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張孝威先生、符展成先生及張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

112. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了經修訂的交通影響評估、經修訂的交通及人群管理計劃、經修訂的排水影響評估、經修訂的環境評估及回應意見表，以回應政府部門的意見。

113. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，而小組委員會已按申請人的要求，給予合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/386 擬在劃為「綠化地帶」的  
屯門藍地第 130 約地段第 883 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/386A 號)

---

114. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年二月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及公眾意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括經修訂的布局設計圖及對漁農自然護理署、環境保護署及運輸署等意見的回應。

115. 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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/392 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2339 號(部分)經營臨時商店及服務行業，並作附屬存放貨品用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/392 號)

---

84. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。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 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/393 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3689 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)及電動車充電站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/393 號)

---

118. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十

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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/394 為批給在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 407 號 A 分段(部分)及第 407 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時食用冰製造廠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/TM-LTY Y/394 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時食用冰製造廠用途的規劃許可續期；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 認為所批給的規劃許可有效期與為落實新慶路用地擬議公營房屋發展而進行的收地計劃可能有時間上的銜接問題，但房屋署署長及土木工程拓展署總工程師／房屋工程 2 對這宗續期申請沒有負面意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給臨時規劃許可後，規劃情況並無改變，為這項規劃許可續期，不會對規劃造成負面影響，而且申請人亦已履行上次規劃許可的所有附帶條件。其他相關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，以回應這些部門所關注的技術問題。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 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，由二零二零年三月八日至二零二三年三月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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的任何時間，只准許根據《道路交通條例》獲發有效牌照的輕型貨車進入或停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內的現有樹木；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點內的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年六月八日或之前)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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二零年九月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二零年十二月八日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

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

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/600 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山  
第 122 約地段第 446 號(部分)及第 447 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/600 號)

---

120. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年二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。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

121. 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 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TSW/72 擬在劃為「商業」地帶的天水圍市地段第 4 號  
作「分層住宅」及已准許的商業用途，  
並略為放寬總樓面面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/72 號)

---

126. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會考慮。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/352 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1613 號(部分)、第 1614 號(部分)、第 1615 號(部分)、第 1616 號(部分)、第 1619 號(部分)、第 1628 號(部分)、第 1629 號(部分)、第 1630 號、第 1631 號、第 1632 號(部分)及第 1635 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時宗教機構(觀音廟)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/352A 號)

---

127. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間處理申請地點與另一宗核准規劃申請(編號 A/YL-LFS/304)的申請地點重疊問題，以及澄清申請地點的土地用途。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人未有提交進一步資料。

128. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。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 40

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/353 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，並作停泊車輛用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/353A 號)

---

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二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，以回應土木工程拓展署土力工程處的意見。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，包括土力規劃檢討報告以及對土木工程拓展署土力工程處的意見之回應。

130. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/356 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 2150 號  
關設臨時電動汽車充電站及私家車停車場  
連附屬辦公室及收費處(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/356 號)

---

### 簡介和提問部分

131. 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) 擬關設的臨時電動汽車充電站及私家車停車場連附屬辦公室及收費處；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份公眾意見，分別來自深灣畔業主立案法團和五名個別人士，均表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並不完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。縱使擬議用途與周邊地區並非不相協調，但鑑於深灣路的擬議發展會令交通流量增加，運輸署署長對這宗申請有保留。目前，在「住宅(丙類)」地帶內並無有關停車場用途的同類申請，而批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區交通造成負面影響。至於負面的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

132. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回覆主席的查詢時表示，申請地點現正空置。關於一名委員提出在申請

地點東面用地有車輛停泊的情況，李佳足女士指出，有關用地是在沒有取得有效規劃許可的情況下營運，並可能涉及違例發展，但她目前沒有當局是否已進行相關執管行動的資料。

133. 鑑於申請人強調將會設置電動車充電設施，一名委員詢問提供上述設施是否會獲從優考慮。李佳足女士回應有關臨時停車場的評估通常集中考慮可能造成的影響和在有關用地停泊的車輛種類。與停泊貨櫃車和重型貨車相比，停泊私家車輛對交通和環境造成的影響通常較輕微。由於車輛會駛經屬於單線行車的深灣路，因此運輸署署長對目前這宗申請有保留。目前，電動車充電設施的安裝和運作受《電動車輛充電設施技術指引》和《電力條例》(第 406 章)及其附屬規例的相關規定所規管。

#### 商議部分

134. 隨着電動車輛日漸普及，一名委員建議應採取策略性的方式，鼓勵在私人 and 公共設施提供私家車和其他車輛的電動車輛充電設施，以配合有關轉型。主席表示，目前已有政策鼓勵發展商在私人發展項目設置充電設施。副主席補充說，根據最新的《二零二零至二一財政年度政府財政預算案》，政府將推出先導計劃，資助在私人住宅樓宇安裝充電器基礎設施。

135. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

(b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丙類)」地帶內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區交通造成負面影響。」

#### 議程項目 42 及 43

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/357 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2704 號、第 2705 號、第 2708 號、第 2709 號、第 2713 號、第 2714 號、第 2716 號至第 2732 號、第 2753 號至第 2757 號關設臨時公眾停車場(私家車、中型貨車、重型貨車及貨櫃車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/357 號)

A/YL-LFS/358 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 1620 號至第 1625 號、第 2698 號至第 2703 號、第 2706 號、第 2707 號及第 2710 號臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/358 號)

---

136. 小組委員會同意，這兩宗分別涉及臨時公眾停車場和露天貯物用途的申請由同一申請人提交，而且兩個申請地點互為毗鄰，均位於相同的「綠化地帶」及「休憩用地(1)」地帶內，因此可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士請委員留意，已納入環境保護署所提出的最新意見的三頁替代頁(申請編號 A/YL-LFS/357 文件正文第 6、10 及 12 頁)已呈交席上，供委員參考。她繼而簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(私家車、中型貨車、重型貨車及貨櫃車)(申請編號 A/YL-LFS/357)及臨時露天存放建築材料(申請編號 A/YL-LFS/358)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各相關文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會分別就這兩宗申請各收到 19 份公眾意見，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、沙江圍村代表和個別人士，他們均表示反對這兩宗申請。主要的反對理由載於各相關文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份相關文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 10，因為臨時用途會導致該「綠化地帶」的景觀質素下降。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這兩宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門和公眾對這兩宗申請有負面意見，申請人又未能證明有關發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響。雖然申請地點曾有先前申請，以及在相同的「綠化地帶」內曾有擬作各類公眾停車場和露天貯物用途的同類申請獲小組委員會批准，但該等申請的規劃情況與目前這兩宗申請的規劃情況有所不同。此外，兩個申請地點均涉及規劃執行管制行動。批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令周邊環境的景觀質素進一步下降。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。

138. 一名委員問及申請地點現時的用途是否屬於違例發展，高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應時說，在申請地點內停泊車輛和存放建築材料的作業，並無取得有效的規劃許可。規劃署已對這些作業採取規劃執管行動，並已發出強制執行通知書，要求中止有關違例發展。主席詢問目前這宗申請(編號 A/YL-LFS/357)與位於申請地點南面的公眾停車場的申請(編號 A/YL-LFS/341)有何不同之處，李佳足女士回覆有關編號 A/YL-LFS/341 的申請涉及闢設臨時公眾停車場(私家車)，城規會考慮到該宗申請只涉及私家車停泊，故於二零一九年批准該宗申請。然而，目前這宗申請亦涉及中型貨車、重型貨車及貨櫃車停泊，小組委員會從

來沒有就同一「綠化地帶」擬作該等停車場用途的申請批給許可。

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士回應兩名委員的查詢時表示，申請地點已平整並鋪築地面，城規會曾批准在申請地點作臨時康樂用途(高爾夫球練習場)的先前申請，但該練習場已停止運作。

#### 商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，拒絕這兩宗申請的理由是：

- 「(a) 申請用途不符合「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合有關「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(下稱「城規會」)規劃指引編號 10，因為申請用途與周邊地區不相協調，並會對景觀造成負面影響；
- (c) 申請用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 13E，因為政府部門就景觀方面提出負面意見，而且區內人士反對申請；以及
- (d) 批准這兩宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PN/59 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 11 號(部分)、第 12 號(部分)及第 13 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時教育／度假營(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/59 號)

---

141. 秘書報告，這宗申請已安排在另一日期提交小組委員會。

#### **議程項目 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PS/601 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 51 號(部分)、第 52 號(部分)、第 54 號(部分)及第 55 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及小巴)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/601 號)

---

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年二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，以回應土木工程拓展署土力工程處的意見。這是申請人第一次就這宗申請要求延期。

143. 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。

[主席感謝高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、麥榮業先生及李佳足女士出席會議，解答委員提問。他們於此時離席。]

#### **議程項目46**

##### **其他事項**

144. 餘無別事，會議於下午四時二十五分結束。