

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零二零年九月一日下午二時三十分舉行的  
第 653 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

廖凌康先生

副主席

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

伍穎梅女士

梁家永先生

吳芷茵博士

倫婉霞博士

黃天祥先生

黃元山先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
鄒炳基先生

民政事務總署總工程師(工程)  
謝俊達先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
劉志輝先生

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**

郭烈東先生

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  
鄧翠儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
羅玉鈴女士

## 開會詞

1. 主席表示，本次會議安排以視像會議形式進行。

## 議程項目1

### 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2

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/45

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，把位於沙田上禾輦 198 號第 185 約地段第 63 號、第 296 號(部分)、第 331 號餘段(部分)及第 393 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/45 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請是把一幅用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以繼續在申請地點作宗教機構和靈灰安置所的用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是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，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。
5. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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，以回應政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目3

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/13 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》，以修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》上古洞南坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段、第 1126 號及第 1127 號餘段(部分)，以及第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號 D 分段餘段及第 408 號餘段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/NE-KTS/13 號)

---

7. 秘書報告，申請地點位於古洞南。梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)和彼安托香港有限公司(下稱「彼安托公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

張國傑先生 — 其公司目前與梁黃顧公司和彼安托公司有業務往來；以及

李國祥醫生 — 為申請地點北面的香港哥爾夫球會會員。

8. 小組委員會備悉，申請人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，而李國祥醫生所涉利益間接，小組委員會同意他們可留在席上。

9. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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。

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，否則不會批准再延期。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目4

#### 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/9B 號)

---

11. 秘書報告，這宗申請要求把申請地點由「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，以便作靈灰安置所用途。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。

12. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

13. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年六月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年七月二十四日舉行的小組委員會會議已經改期。申請人的代表於二零二零年八月二十五日確認，有關延期要求仍然有效。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。由於這是第三次延期，而小組委員會已給申請人合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

## 西貢及離島區

### 議程項目5

#### 第16條申請

[公開會議]

A/SK-HC/318 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 210 約地段第 503 號(部分)興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/318 號)

---

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。鑑於新型冠狀病毒疫情及政府部門實施特別上班安排，原訂於二零二零年七月二十四日舉行的小組委員會會議已經改期。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/125 擬在劃為「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」地帶的馬鞍山泥涌第 167 約多個地段和毗連政府土地興建學校連康樂場地  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/125B 號)

---

17. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司集來有限公司提交。盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和亞設貝佳國際(香港)有限公司(下稱「亞設貝佳公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 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；
- 黃天祥先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來；
- 張國傑先生 — 其公司目前與新鴻基公司及亞設貝佳公司有業務往來；
- 侯智恒博士 — 過往與艾奕康公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 過往與盧緯綸公司有業務往來。

18. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請；另外，伍穎梅女士尚未到席，而余偉業先生因事未能出席會議。由於黃天祥先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。小組委員會同意，由於侯智恒博士和張國傑先生沒有參與這宗申請，他們可留在席上。

19. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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。這是申請人第三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(包括各項經修訂的技術評估)，以回應政府部門的意見。

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。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 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/979 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
沙田排頭村 248 號經營食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/979A 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營食肆；
- (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 46 份意見，分別由沙田區議員、排頭村的原居民代表和村民，以及創建香港提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬經營的食肆提供配合村民需要的商業用途，大致上符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，與附近的土地用途並非不相協調。預

料擬經營的食肆不會對人流、環境、排水、排污及消防安全等方面造成重大的負面影響。運輸署署長表示，不會批准增設車輛通道或停車設施，而且現有的公眾行人路不應受到影響。環境保護署署長表示，申請人須遵從相關的環保指引。食物環境衛生署署長表示，擬經營的食肆須申領合適的食物業牌照，而且不得對周邊環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

22. 一名委員詢問可如何處理運輸署署長所關注的問題。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士回應說，申請人並無在所提交的建議中提出增設車輛通道或泊車位。至於行人交通，現時有一條行人路及一幅休憩用地毗鄰申請地點，因此預計擬經營的食肆不會造成負面影響。

23. 同一名委員亦關注到公眾意見所建議把申請地點用作鄉公所這個其他用途。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士回應說，委員應從規劃角度考慮在申請地點進行申請人擬經營食肆的申請用途是否可予接受。民政事務總署沙田民政事務專員不反對這宗申請的擬議用途。倘若申請地點用作鄉公所，便無須向城規會申請規劃許可，因為鄉公所屬於第一欄用途，是「鄉村式發展」地帶內經常准許的用途。

#### 商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零二四年九月一日止。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：

- 「(a) 在擬議發展開始營業前，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (b) 在擬議發展開始營業前，落實排污影響評估報告所建議的污水系統接駁工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

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

### 議程項目 8 及 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/685 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村  
麻布尾村第 8 約地段第 913 號 B 分段  
第 1 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/685 及 686 號)

---

A/NE-LT/686 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村  
麻布尾村第 8 約地段第 913 號 B 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-LT/685 及 686 號)

---

26. 小組委員會備悉，由於這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點互為毗鄰及位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲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) 兩宗申請的背景；

- (b) 擬在兩個申請地點各自興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。民政事務總署大埔民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就這兩宗申請收到四份反對意見。這些意見分別來自創建香港、香港觀鳥會及個別人士。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，規劃署不支持這兩宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且兩個申請地點均具復耕潛力。兩個申請地點位於上段間接集水區。雖然兩名申請人建議把擬建小型屋宇的排污設施接駁至麻布尾現有的公共污水收集系統，但渠務署總工程師／新界北不支持這兩宗申請，因為兩名申請人未能證明擬建小型屋宇的排污設施可接駁至區內的公共污水收集系統。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」(下稱「臨時準則」)而言，雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於麻布尾的「鄉村範圍」內，但由於兩名申請人未能處理上述排污問題，故擬建小型屋宇不符合臨時準則。此外，有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地雖然不足以完全應付 190 幢小型屋宇的需求，但可應付 40 宗尚未處理的小型屋宇申請。鑑於城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，以及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。目前這兩宗申請的擬議發展與先前一宗在二零一九年經城規會覆核後被駁回的規劃申請(編號 A/NE-LT/647)所提建議大致上相同。這宗申請由相同的申請人提交。現時這兩宗申請的規劃情況，與二零一六年獲從寬考慮

並予以批准的三宗申請的規劃情況並不相似。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳卓玲女士回應兩名委員的問題時說，建議拒絕這兩宗申請的主要理由是：(i)兩名申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或計劃興建的公共污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響；以及(ii)在有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，將可應付 40 宗尚未處理的小型屋宇申請。城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，故建議拒絕這兩宗申請。基於上述原因，即使兩名申請人能解決與污水設施接駁有關的技術問題，這兩宗申請仍似乎不值得小組委員會予以從優考慮。

#### 商議部分

29. 一名委員表示，有些申請會基於種種理由(包括技術方面的因素)被拒絕。然而，申請被拒的申請人為求取得小組委員會的批准而解決技術問題後，便再提出新的申請，但未有察覺有關申請仍會基於其他非技術方面的原因而被拒絕。這種情況並不罕見。為免申請人在解決技術事宜後依舊徒勞無功，該名委員詢問是否應按重要程度的先後，檢討排列拒絕原因的次序。

30. 主席解釋，文件所列的建議拒絕原因沒有列明每個原因的比重，而既定的做法是先列出與規劃意向相關的原因，才列出相關的城市規劃委員會規劃指引或評審準則，之後再列出其他技術或與該宗申請相關的具體理由。主席備悉該名委員的關注，並請委員就此表達意見。

31. 一名委員表示，如能妥善解決污水設施接駁方面的技術問題，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地又無法再應付尚未處理的小型屋宇申請，日後或可批准這宗申請。主席重申，城規會近年審批小型屋宇申請時取態更為審慎，為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，會把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。以上資料供委員參考。

32. 一些委員表達以下意見：

- (a) 雖然排列拒絕原因的次序可能會令人覺得城規會稍為着重某些原因，但倘申請人未能處理任何一個拒絕原因，仍會導致申請被拒。以每個拒絕原因的「重要程度」來決定其排序，未必恰當；
- (b) 為方便理解，應考慮把拒絕原因分類為與政策相關原因及與技術／該宗申請相關的理由，而非重新排列拒絕原因的次序；以及
- (c) 倘小組委員會認為必須重新排列拒絕原因的次序，以作為一般的做法，便應將此事交由城規會全體委員討論，較為恰當；

33. 一名委員認為無須按每個拒絕原因的重要程度來重新排序，因為這些原因已反映小組委員會／城規會作出了全盤考慮。他認為不應把這個安排理解為小組委員會／城規會就有關比重或相對的重要程度所表達的意見。

34. 另一名委員表示，為這兩宗申請重新排列拒絕原因的次序，可能會令人誤以為技術問題方面的拒絕原因可凌駕與規劃原則／符合指引相關的拒絕原因。因此，就上述問題作出決定前應作小心及周全的考慮。副主席及另外兩名委員對此表示同意，並認為主席所解釋的現有做法恰當，亦足以顯示提出相關的拒絕原因已經多方考慮。基於上述原因，或無必要為拒絕原因再作分類或排列優先次序。

35. 主席在總結時表示，小組委員會普遍認為無須就目前這兩宗申請更改拒絕原因的排序，並同意沿用現時說明拒絕原因的做法，以作為一般的做法。小組委員會表示同意。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請，每宗申請的拒絕理由如下：

- 「(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」，因為申請人未能證明位於集水區內的擬議發展將可接駁至現有或計劃興建的污水收集系統，而不會對區內水質造成負面影響；以及
- (c) 麻布尾和大芒嶺的「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，以及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**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/44 在劃為「農業」地帶的  
恐龍坑第 84 約地段第 629 號  
臨時露天存放建築材料(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-HLH/44 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，為期兩年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 10.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見，其中四份分別來自嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士，表示反對這宗申請；另有一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。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「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農耕活動，而且申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，除非先前曾獲批給規劃許可，否則在該類地區的申請通常不會獲得從優考慮。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。運輸署署長不支持這宗申請，因為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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一座住用構築物。小組委員會先前曾拒絕一宗由同一申請人提交在申請地點作相同用途的申請。自先前的申請遭拒絕以來，該區的規劃情況並無重大改變。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應主席的提問時確認，這宗申請所提出的建議與先前由同一申請人提交而遭拒絕的申請的建議相同。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「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) 有關發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可；而且相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；以及
- (c) 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 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/129 為批給在劃為「農業」地帶的沙頭角  
石涌凹第 39 約的政府土地作  
臨時公用事業設施裝置(電話機樓)用途的  
規劃許可續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/129 號)

---

40. 秘書報告，這宗申請由香港電話有限公司提交。張國傑先生就此議項申報利益，因為其公司目前與香港電話有限公司有業務往來。由於張國傑先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

### 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) 為批給作臨時公用事業設施裝置(電話機樓)用途的規劃許可續期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而一名個別人士就這宗申請提出意見。主要的意見和關注事項載於文件第 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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況沒有顯著改變。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應主席的提問時表示，有關的公用事業設施裝置屬臨時性質。申請地點先前兩宗由現時這宗申請的同一申請人提交，作臨時公用事業設施裝置用途(為期五年)的申請獲得批准。這是申請人第二次向城市規劃委員會申請為規劃許可續期。

#### 商議部分

43. 小組委員會備悉，儘管目前有條文訂明可就這申請的用途申請永久規劃許可，但由於現時該區的服務需求不大，申請人決定申請為臨時規劃許可續期。

44. 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，至二零二五年九月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養根據編號 A/NE-LK/98 的申請在申請地點設置的現有排水設施；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (c) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 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
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

45. 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12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/727 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1584 號 G 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/727 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，上水區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見；創建香港表示反對這宗申請；一名個別人士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，規劃署不反對這宗申請。儘管擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具有復耕潛力，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊環境並非完全不協調。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」(下稱「臨時準則」)而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，但仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。然而，申請地點非常接近簡頭村的現有鄉村中心區，現時在申請地點的西面有村屋，在申請地點的北面、東面和南面也有已獲批准而處於不同發展階段的小型屋宇申請。該等已獲批准興建的小型屋宇建成後會在區內形成新的村落。因此，這宗申請可獲從寬考慮。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點附近有 41 宗同類申請。當中，有七宗同類申請在二零一五至二零一九年間獲得批准。目前這

宗申請的情況與該七宗獲批准的申請相似。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

48. 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九月一日止；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：

「(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。」

49. 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13及14

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/728 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1773 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/728 及 729 號)

---

A/NE-LYT/729 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1773 號 A 分段第 3 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-LYT/728 及 729 號)

---

50. 小組委員會備悉，這兩宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的申請性質相似，而且兩個申請地點位置很接近，都是位於同一「農業」地帶內，故將一併考慮。

#### 簡介和提問部分

51. 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) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士意見載於文件第 9.1 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到就這兩宗申請提出的五份公眾意見。當中，四份分別來自粉嶺區鄉事委員會主席和副主席、創建香港和一名個別人士，表示反對這兩宗申請；一份來自上水區鄉事委員會，表示對這兩宗申請沒有意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。儘管擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具有復耕潛力，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但擬議小型屋宇發展與周邊環境並非完全不協調。運輸署署長認為，擬議發展只涉及興建兩幢小型屋宇，可予容忍。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」(下稱「臨時準則」)而言，兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有超過 50% 在馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內。「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請及預計未來 10 年的小型屋宇需求。這兩宗申請符合上述臨時準則。鄰近兩個申請地點的地方曾有 53 宗同類的小型屋宇發展申請獲得批准。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。兩項規劃許可有效期均至二零二四年九月一日止；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15

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/641 在劃為「農業」地帶的  
打鼓嶺第 77 約地段第 50 號及第 51 號  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/641 號)

---

55. 秘書報告，申請地點位於打鼓嶺。黃天祥先生已就此議項申報利益，因為他是有利建築有限公司的董事，而該公司在打鼓嶺擁有一塊土地。由於黃天祥先生所屬公司擁有的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械，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。民政事務總署北區民政事務專員轉達的地區人士意見載於文件第 10.1.10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見，其中三份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和一名個別人士，表示反對這宗申請；另有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。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「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農耕活動，而且申請地點具復耕潛力。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 3 類地區，除非先前曾獲批給規劃許可，否則在該類地區

的申請通常不會獲得從優考慮。申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為有關發展與該「農業」地帶內周圍的景觀特色並不完全協調。運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有足夠資料證明申請用途不會對周邊地區的交通造成重大的負面影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些臨時住用構築物。小組委員會曾拒絕兩宗作臨時露天貯物用途的同類申請。現時這宗申請的情況，與該兩宗遭拒絕的申請類似。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「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) 這宗申請不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可；而且相關政府部門對這宗申請有負面意見，以及區內人士反對這宗申請；以及
- (c) 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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/584 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆第 9 約地段第 617 號 B 分段餘段、第 618 號 B 分段第 1 小分段及第 622 號 B 分段餘段(部分)關設臨時貨倉連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/584A 號)

---

### 簡介和提問部分

59. 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) 臨時貨倉連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，兩份分別來自南華莆村務委員會和創建香港，表示反對這宗申請；一份來自一名個別人士，就這宗申請提供意見。主要的反對理由和意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，但與周邊的用途並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為預計申請用途與現有景觀資源之間並無直接衝突。環境保護署署長不支持這宗申請。已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應對申請用途可能造成環境滋擾的關注。在同一

「綠化地帶」內，曾有五宗作貨倉用途的同類申請獲批准，現時這宗申請所涉及用途的考慮因素與該些先前獲批准申請的情況相似。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

60. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應一名委員的查詢時表示，申請地點屬於北面植被區的一部分，自一九九四年分區計劃大綱圖首次刊憲以來，已劃為「綠化地帶」。不過，該區持續進行的臨時土地用途和公共工程導致環境質素逐漸下降，令植被覆蓋範圍減少。當局會藉機檢討該區應劃作什麼地帶，以適當反映目前狀況。

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應主席和一名委員的查詢時，提出以下要點：

- (a) 申請地點及其南面毗連的露天貯物用地均由申請人擁有，並共用通往大窩西支路的通道和上落客貨活動的地方；
- (b) 重型貨車不得進入或停泊在申請地點，而上落客貨活動將在南面毗連的露天貯物用地上進行，以盡量減少對附近村屋居民可能造成的環境滋擾；以及
- (c) 申請地點自二零一一年起已取得先前的規劃許可，而且早已鋪築硬地面供停泊車輛之用。

#### 商議部分

62. 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，至二零二三年九月一日止，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，不得於星期一至星期六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，必須時刻保養申請地點現有的雨水疏導設施；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，除非事先取得水務署署長的書面許可，否則不得在申請地點進行挖掘工程，亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，提交排污駁引建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，落實排污駁引建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月一日或之前)，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；

- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，落實為防止集水區受污染而建議的保護措施，而有關情況必須符合水務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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(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；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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

[李國祥醫生此時離席。]

## **議程項目17**

### **第16條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/587 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村第16約  
地段第95號興建九幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第NE-KLH/587號)

---

簡介和提問部分

64. 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) 擬興建的九幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (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兩份公眾意見。這兩份意見分別來自創建香港及一名個別人士，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。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁農自然護理署署長從農業的角度看，認為申請地點具復耕潛力，故不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為擬議發展與申請地點及周邊的景觀特色並不完全協調，預計會對現有景觀資源造成負面影響。沒有充分資料證明申請人所建議的小型污水處理廠有能力確保經處理的污水達規定的標準，故環境保護署署長及水務署總工程師／建設均反對這宗申請。此外，申請人沒有提交土力規劃檢討報告，故土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申請。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議發展並不符合「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」。雖然在有關「農業」地帶曾有兩宗同類申請獲得批准，但批准該兩宗申請的理由並不適用於現時這宗申請。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應一名委員的問題時澄清，這宗並不是原居民根據新界小型屋宇政策興建小型屋宇的申請。擬建屋宇屬於新界豁免管制屋宇，其建築物高度和有蓋面積均符合《建築物條例》所載的豁免條件，可免提交建築圖則。

66. 一名委員詢問是否有新界豁免管制屋宇(非小型屋宇)的申請獲得批准的案例，而所建屋宇是為取代原址現有的住用建築物還是屬於先前已准許興建的屋宇。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區胡耀聰先生回應表示，九龍坑有兩宗這類獲批准的申請(編號 A/NE-KLH/381 及 545)，涉及申請地點東南面的同一用地。兩宗申請都不是為取代現有住用建築物。兩宗申請獲得支持，但須採取緩解措施以處理對景觀和交通的影響，以及須提交接駁未來公共排污水渠的建議。此外，有關地段有建屋權。該兩宗獲批准申請的規劃情況不適用於目前這宗個案。

#### 商議部分

67. 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；以及
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於集水區內，無法接駁該區現有或計劃建造的公共排污系統。申請人亦未能證明擬議發展不會對該區的景觀、土力和水質造成負面影響。」

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/139 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水丙崗第 91 約地段第 2366 號餘段(部分)闢設臨時私人停車場(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/NE-PK/139 號)

---

68. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

69. 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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/136 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的十四鄉井頭村第 165 約地段第 1046 號、第 1047 號及第 1051 號(部分)和毗連政府土地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/NE-SSH/136 號)

---

## 簡介和提問部分

70. 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) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。這宗申請亦大致符合有關「擬在『鄉村式發展』地帶內開設食肆」的規劃指引編號 15A。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

72. 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，至二零二三年九月一日止，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，不得於晚上九時三十分至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須使申請地點的現有排水設施時刻維持於有效的操作狀態；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；以及

- (d) 如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)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。」

73. 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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TK/678 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方的大埔汀角路第 17 約地段第 605 號(部分)、第 606 號(部分)、第 607 號、第 608 號(部分)、第 610 號(部分)、第 611 號、第 612 號、第 613 號(部分)、第 614 號(部分)、第 622 號(部分)、第 623 號、第 624 號 A 分段(部分)、第 625 號 A 分段(部分)、第 626 號、第 627 號 A 分段及 B 分段、第 628 號 A 分段、第 628 號餘段、第 629 號、第 630 號、第 631 號 A 分段、第 631 號餘段、第 632 號 A 分段、第 632 號 B 分段餘段、第 633 號、第 634 號、第 635 號、第 636 號、第 637 號、第 638 號、第 639 號、第 640 號、第 641 號、第 642 號、第 643 號、第 644 號 A 分段、第 644 號 B 分段(部分)、第 645 號(部分)、第 646 號(部分)、第 656 號(部分)、第 657 號、第 658 號(部分)、第 662 號、第 663 號、第 664 號、第 665 號、第 666 號、第 667 號餘段、第 668 號餘段、第 669 號、第 690 號餘段、第 1274 號餘段、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1278 號、第 1343 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1346 號 A 分段餘段、第 1346 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 1347 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)連附屬設施和經營食肆(為期五年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/678A 號)

---

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期之後，申請人提交了進一步資料，包括對政府部門意見的回應。

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。由於這是第二次延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/684 在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的大埔蘆荃田村第 17 約地段第 1604 號 B 分段及第 1604 號 C 分段餘段(部分)  
關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/684 號)

---

### 簡介和提問部分

76. 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) 關設臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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 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。雖然申請用途並不完全符合「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請用途旨在服務到訪附近康樂設施的遊人及附近村民。地政總署大埔地政專員表示，沒有收過有關申請地點的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾拒絕一宗同類申請，主要原因是申請用途會對有關地點及周邊地區的岩土造成不良影響。拒絕該宗申請的理由不適用於現時這宗申請。至於公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

78. 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，至二零二三年九月一日止，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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，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(即在二零二一年三月一日或之前)，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(即在二零二一年六月一日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月一日或之前)，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；
- (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。」

79. 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/685 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1397 號餘段及第 1398 號餘段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/685 號)

---

### 簡介和提問部分

80. 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 段及附錄 IV；
- (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表示反對這宗申請的公眾意見，其中兩份來自毗鄰地段擁有人，一份來自一名個別人士。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。申請地點有部分範圍劃為「鄉村式發展」地帶，另有部分範圍劃為「綠化地帶」。雖然擬議發展與周圍的景觀特色並非不相協調，但擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。

根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。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，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於蘆荃田的「鄉村範圍」外，但有超過 50% 的小型屋宇覆蓋範圍位於同一鄉村的「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未來的小型屋宇需求，但有關土地可應付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。自從城市規劃委員會在審批小型屋宇申請時取態更為審慎以來，曾有兩宗申請獲批准，但現時這宗申請的情況與該兩宗獲批准申請的情況有所不同。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 蘆荃田的「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 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/686 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 23 約地段第 253 號 A 分段第 1 小分段、第 253 號 A 分段第 2 小分段、第 253 號 A 分段第 3 小分段、第 253 號 A 分段第 4 小分段、第 253 號 A 分段第 5 小分段、第 253 號 A 分段第 6 小分段及第 253 號 A 分段餘段興建七幢屋宇(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-TK/686 號)

---

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

84. 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、大埔及北區易康年女士、陳卓玲女士、馮天賢先生及胡耀聰先生出席會議，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、上水及元朗東黃楚娃女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/714 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北七星崗第 110 約地段第 157 號餘段(部分)關設公用事業設施裝置(太陽能及風力發電系統)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/714 號)

---

85. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七月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。

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

## 議程項目25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/715 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的元朗錦田長春新村第 107 約地段第 1555 號 A 分段(部分)、第 1555 號 B 分段餘段(部分)、第 1557 號餘段(部分)、第 1558 號(部分)及第 1559 號(部分)關設臨時地盤辦公室、植物苗圃，並作附屬露天存放建築材料、工具及設備、園景設備及五金用途，以及附設員工停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/715 號)

---

87. 小組委員會備悉，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 伍穎梅女士      一      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；
  
- 黃天祥先生      一      目前與新鴻基公司有業務往來；以及
  
- 張國傑先生      一      其公司目前與新鴻基公司有業務往來。

88. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而伍穎梅女士尚未到席。由於黃天祥先生涉及直接利益，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。

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月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。

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

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/716 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田北第 107 約地段第 1093 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/716 號)

---

91. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七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。

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

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/717 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田治河路第 109 約地段第 594 號餘段及第 595 號餘段經營臨時食肆，以及闢設公眾停車場(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/717 號)

---

93. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年七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。

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

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/850 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗  
錦田第 106 約地段第 1285 號餘段興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/850 號)

---

95. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七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。

96. 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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/846 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉  
下輦第 111 約地段第 854 號(部分)、  
第 856 號(部分)、第 857 號、第 858 號及  
第 874 號和毗連政府土地經營  
臨時批發行業(食品)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/846 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時批發行業(食品)，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議批發行業用途並不完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但與該地帶的預定用途並非不相協調。批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。擬議發展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。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的技術要求。鑑於先前有 13 宗作不同臨時露天貯物或貨櫃車拖頭／拖架用途的申請

獲得批准，批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

99. 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，至二零二五年九月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，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，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，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，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。」

100. 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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/847 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉下輦第 111 約地段第 861 號 A 分段(部分)及第 861 號 C 分段(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車零件)，以及作附屬貯物及辦公室用途(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/847 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(汽車零件)，以及作附屬貯物及辦公室用途，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；
- (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。該份意見由一名元朗區議員提

交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「露天貯物」地帶的規劃意向，但與該地帶的預定用途和周邊的土地用途並非不相協調。就這宗申請批給為期五年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「露天貯物」地帶的長遠規劃意向。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。申請地點先前有一宗擬經營臨時商店及服務行業(汽車零件)(只限單層構築物)的申請於二零一八年獲得批准，而現時這宗申請的用途與該宗申請的用途大致相同，但涉及面積減少了，而總樓面面積、建築物高度和層數則增加了。至於公眾的意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

102. 一名委員查詢周邊建築物的高度和擬議用途的運作規模。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點所在的「露天貯物」地帶並無建築物高度限制；
- (b) 周邊地區的臨時構築物(如文件圖 A-4 的實地照片所示)樓高兩層；
- (c) 根據申請人提交的建議，擬議發展涉及一幢四層高的臨時構築物(約 15 米)，總樓面面積約為 2 456 平方米；以及
- (d) 申請人擬闢設圍封的樓面空間作汽車零件零售用途，把申請地點用作汽車零件銷售中心，以應付八鄉區內的汽車維修工場對汽車零件的需求。

### 商議部分

103. 三名委員對擬議建築物的高度及其與周邊地區是否協調表示關注。主席請委員留意以下有關現時這宗申請的資料，以便作出討論：

- (a) 由同一申請人提交的先前申請涉及同一用途，但與現時這宗申請相比，該宗申請的建築物高度只有一層(約 11 米)，地盤面積較大；
- (b) 先前申請於二零一八年獲批的規劃許可仍然有效；
- (c) 相關政府部門對現時這宗申請的擬議發展規模不表反對或沒有負面意見；以及
- (d) 在申請地點進行任何建築工程前，必須先獲建築事務監督批准。

104. 一名委員表示，申請人所提交的方案建議闢設一幢四層高的構築物以應付運作需要。就此，小組委員會應評估擬議發展的規模與周邊地區是否不相稱和不協調。

105. 小組委員會備悉，從文件圖 A-3 的航攝照片所見，周邊地區主要是露天貯物場、貨倉、工場和荒地／空地，有蓋構築物在該區亦很常見。申請地點先前的一宗獲批准申請涉及興建一幢約 11 米高的單層構築物。此外，小組委員會曾於二零一九年批准一宗申請(編號 A/YL-PH/804)，把申請地點南面的地方用作臨時批發行業(食品)用途，在該地方闢設一幢約 18 米高的構築物。

106. 委員大致認為，現時這宗申請所建議約 15 米的建築物高度可以接受，該高度比先前獲批准的申請所涉建築物高度只增加了 4 米，增幅不大，而且申請用途屬臨時性質。擬建構築物的高度亦與附近地區的構築物高度相若。

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年九月一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，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，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

[伍穎梅女士在商議部分進行期間到席。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/274 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗東成里第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段興建住宅(分層樓宇)及闢設社區樞紐(商店及服務行業、食肆、學校、康體文娛場所及公共車輛總站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/274 號)

---

109. 小組委員會備悉，這宗申請已改期審議。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/574 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3049 號餘段(部分)及第 3050 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店及便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/574 號)

---

110. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黃楚娃女士出席會議，解答委員的提問。她於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、陳栢熙先生、李佳足女士及蕭亦豪先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/401 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地  
順達街第 124 約地段第 3866 號 B 分段  
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/TM-LTY Y/401 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年七月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/108 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門掃管笏第 375 約地段第 638 號餘段  
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  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/108 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士簡介這宗申請，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；
- (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，城市規劃委員會收到三份公眾意見。在這些意見中，有兩份來自兩名鄉村代表，表示支持；一份來自一名屯門區議員，表示反對。主要的反對理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃

委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡可能減少可能造成的滋擾，以及處理相關政府部門提出的技術要求。對於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定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，至二零二三年九月一日止，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，不得於晚上七時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點西面邊界的 7 米範圍內搭建構築物；
- (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，申請地點的現有消防裝置必須時刻保持操作良好；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；以及
- (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)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

117. 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(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/230 擬在劃為「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的元朗厦村第 124 約地段第 1262 號(部分)  
關設臨時鋼筋加工工場連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/230 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時鋼筋加工工場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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公眾意見。這份意見由一名個別人士提交，就申請提供了意見。主要意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「其他指定用途」註明「物流設施」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署新界西拓展處處長對於屬臨時用途的擬議發展不表反對。擬議發展規模細小，與四周

的用途並非不相協調，而且更有助應付建造業對鋼筋的部分需求，尤其是在洪水橋／厦村新發展區發展項目正在進行期間。因此，這宗申請或可從寬考慮。除環境保護署署長的意見外，其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議加入合適的規劃許可附帶條件，以處理對擬議發展可能產生的環境滋擾及相關政府部門就技術要求所提出的關注。關於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年九月一日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年六月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 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(即在二零二一年三月一日或之前)，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(即在二零二一年六月一日或之前)，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。」

121. 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 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/HSK/231 擬在劃為「其他指定用途」註明「企業及科技園」地帶的元朗洪水橋第 124 約多個地段和毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放新車(私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/231 號)

---

122. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓相關政府部門檢視申請人提交的資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

123. 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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/232 為批給在劃為「住宅(甲類)3」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 799 號(部分)及第 800 號(部分)，以及第 129 約地段第 3300 號(部分)作臨時露天存放貨車及泥頭車車斗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/232 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為批給作臨時露天存放貨車及泥頭車車斗用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。該份意見由一名個別人士提交，就這宗申請提出意見。主要的意見列於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。這宗申請亦大致符合規劃指引編號 13F，因為申請地點位於洪水橋新發展區內，先前亦獲批予規劃許可。申請人已履行上次規劃許可的全部附帶條件。自上次批給規劃許可後，規劃情況並無重大改變，因此目前這宗申請可予以從寬考慮。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能對環境造成的滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 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。這項續期規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年九月二十三日起至二零二三年九月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點闢設公眾停車場；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點的園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月二十三日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

## 議程項目 38

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1106 擬在劃為「農業」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 420 號餘段、第 420 號 A 分段、第 421 號、第 422 號(部分)、第 424 號、第 427 號、第 428 號 A 分段、第 428 號餘段、第 429 號(部分)、第 430 號(部分)及第 431 號(部分)闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期五年)，以及進行填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HTF/1106 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期五年，以及進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (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。這些意見分別由香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議涉及農業／農耕用途及填土工程，與「農業」地帶的規劃意向沒有矛盾。擬議發展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

入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。小組委員會批准了兩宗在同一「農業」地帶作休閒農場用途(為期三年)的同類申請(編號 A/YL-HTF/1090 及 1091)。批准目前這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。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。

129. 兩名委員問及填土及規劃許可有效期屆滿後申請地點的處理問題。高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據《詞彙釋義》，「填土工程」指在土地上放置或堆放泥土、碎石或任何其他物質，因而引致地面升高。根據相關分區計劃大綱圖「農業」地帶的《註釋》，除了為耕種而鋪上不超過 1.2 米厚的泥土可獲豁免外，任何填土工程均須取得城規會的規劃許可。據申請人所稱，申請地點約 22% 的範圍會鋪設硬鋪面，深度不多於 0.2 米，以作構築物的平整地盤、車輛迴轉空間及行人徑用途。因此，申請人須提出規劃申請；
- (b) 據申請人所稱，申請地點約 60% 的面積會用作休閒農場的種植用途，而約 22% 的面積則擬鋪築硬地面，以便構築八個臨時構築物、作為車輛迴轉空間，以及闢設行人徑。就目前的申請而言，所涉土地的大部分地方(申請地點的一半以上範圍)會用作農業用途。申請人亦提交了資料，以證明有需要在相關範圍鋪築硬地面；
- (c) 申請地點目前鋪築了硬鋪面，部分地方用作露天存放建築材料。倘要落實有關建議，便須移除現有硬地面／泥土／碎石，以及進行填泥工程，以便進行耕種。建議加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人須在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶；以及

- (d) 申請地點的填土工程屬於違例發展，規劃署已就此採取執管行動，並向有關人士送達恢復原狀通知書。

### 商議部分

130. 兩名委員表示有關建議可以接受。雖然規劃署對申請地點採取執管行動，但該違例發展已中止，申請地點亦已局部恢復原狀。因此，這宗申請可予從優考慮。

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年九月一日止，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的任何時間，不得有重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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(即在二零二一年六月一日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木，使之保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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(即在二零二一年六月一日或之前)，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)、(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；
- (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)、(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；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

132. 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

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/365 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2818 號、第 2822 號及第 2823 號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-LFS/365 號）

---

### 簡介和提問部分

133. 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 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四份反對的公眾意見。這些意見分別來自村民和一名個別人士。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，規劃署不反對這宗申請。擬進行的填土工程（以作准許的農業用途）與周邊地區並非不相協調。雖然食物環境衛生署署長對這宗申請有保留，但其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門的技術要求。二零一五年，小組委員會曾就申請地點南鄰一宗涉及同一「鄉村式發展」地帶作相同用途的同類申請批給規劃許可。就現時這宗申請批給規劃許可與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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九月一日止；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：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點的任何部份不得以土壤以外的物料進行填土，而填土深度不得超過 1.5 米；
- (b) 申請地點任何部份的填土高度不得超越毗鄰地區土地的高度；
- (c) 不得在申請地點內的已鋪築地面進行填土工程；
- (d) 在申請地點展開填土工程前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點完成填土工程後，落實排水建議(包括當中所制訂的排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 倘在展開填土工程前仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)，或在完成填土工程後仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。」

136. 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。

[主席李啟榮先生此時離席。]

137. 委員備悉，主席須出席緊急會議，因此未能主持餘下的會議。副主席廖凌康先生此時接手主持會議。

## 議程項目 40

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/264 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗  
大橋村第 120 約大橋地段第 77 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/264 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 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) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 V；
- (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。這些意見分別來自原居民代表和一名個別人士，對這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 12 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但有關建議僅涉及重建一間現有規模細小的村屋，而且契約訂明申請地點的性質為屋地，可以作屋宇用途。所涉「綜合發展區」地帶現時並無有效的規劃許可／總綱發展藍圖，區內亦無已知的發展／重建建議。因此，擬議發展不會嚴重妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠發展。擬議發展與周邊地區並非不相協調。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，申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範

圍完全位於大橋的「鄉村範圍」內。由於大橋沒有劃設「鄉村式發展」地帶，因此不能應付預計未來 10 年的小型屋宇需求。有鑑於此，當局可根據這宗申請的個別情況從寬作出考慮。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

140. 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九月一日止；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：

「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。」

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

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/491 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1213 號(部分)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-TT/491A 號)

---

簡介和提問部分

142. 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；
- (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。該份意見由一名個別人士提交，就這宗申請提出意見。主要的意見列於文件第 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。雖然申請用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關建議可有助應付區內的泊車需求。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地區的長遠規劃意向。申請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。建議加入適當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在技術方面的要求。先前申請地點獲批准規劃許可作相同的用途，但因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷。現時這宗申請的申請人聲稱是申請地點的新租戶，提交了美化環境、排水及消防裝置建議，而當中消防裝置建議已獲消防處處長接納。因此，這宗申請或可獲從寬考慮。小組委員會曾批准同一「鄉村式發展」地帶的一宗同類申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 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，至二零二三年九月一日止，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》所界定的私家車及輕型貨車進入／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《道路交通條例》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，不得在申請地點進行露天貯物、修理汽車、裝卸、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，於申請地點設置邊界圍欄，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三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或路政署署長的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或路政署署長的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(j)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(k)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

145. 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42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/497 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉第117約地段第1187號O分段(部分)、第1187號Q分段(部分)及第1187號R分段(部分)和毗連政府土地作臨時飯堂用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/497號)

---

### 簡介和提問部分

146. 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) 為批給作臨時飯堂用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為有關食肆位於大棠村邊緣，並毗鄰大棠山道。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術要求。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 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，至二零二三年九月一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月一日或之前)，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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(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。」

149. 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43

#### 第16條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/499 為批給在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村第118約地段第2270號A分段(部分)、第2273號(部分)、第2274號(部分)及第2275號和毗連政府土地作臨時鑢車訓練中心連附屬設施用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/499號)

---

#### 簡介和提問部分

150. 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) 為批給作臨時鑢車訓練中心連附屬設施用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這份意見由一名個別人士提交，就申請提供了意見。主要意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34C，因為自上次批給許可後，規劃情況沒有重大改變。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見方面，上述的政府部門的意見和規劃評估亦適用。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

152. 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，至二零二三年九月一日止，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八時半在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有鏟車駛進／駛出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須使設置在申請地點的現有消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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(i)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

153. 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 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1005 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第120約地段第2387號餘段(部分)、第2388號(部分)、第2389號(部分)、第2391號(部分)、第2408號(部分)、第2411號AB及C分段(部分)、第2412號(部分)、第2414號(部分)及第2415號(部分)臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬辦公室和維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1005A號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬辦公室和維修工場，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會並無收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。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均不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展與周邊土地用途大致上並非不相協調，而

且符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。同一申請人上次的申請(編號 A/YL-TYST/957)獲得批准規劃許可，但因申請人沒有履行規劃許可附帶條件(沒有提交和落實消防裝置建議)而導致有關規劃許可被撤銷。現申請人已在這宗申請提交消防裝置建議，而消防處處長原則上不反對這宗申請。因此，建議或可從寬考慮這宗申請，批給較短的履行期限，以密切監察申請人履行有關許可附帶條件的進度。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，而且預料申請的用途會對環境造成滋擾。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能產生的環境滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。小組委員會自二零一五年起，批准了申請地點先前十宗露天存物用途申請，以及 20 宗同類申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定大致上一致。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 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，至二零二三年九月一日止，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，不得於晚上七時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放及處理(包括裝卸)電器、電子／電腦零件(包括陰極射線管)；

- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零二零年十月十三日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交經修訂的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項

的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)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。」

157. 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45

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1030 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第1343號(部分)、第1344號(部分)、第1345號(部分)、第1349號(部分)、第1351號(部分)及第1353號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放食品及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/1030號)

---

##### 簡介和提問部分

158. 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) 關設臨時貨倉存放食品及電子產品，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；

- (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。當中，一份由元朗區議員提交，表示反對這宗申請；另一份由一名個別人士提交，就這宗申請提供了意見。主要的反對意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。有關建議與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。雖然申請地點部分地方位於經修訂的元朗南建議發展大綱圖上的「地區休憩用地」和「住宅發展第二區(包括商業用途)」，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均不反對這宗申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。有關建議大致與「未決定用途」地帶的周邊用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點位於第 1 類地區內。環境保護署署長不支持這宗申請，原因是申請地點附近有易受影響的住宅用途。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少擬議發展可能對周邊地區的環境造成的滋擾，並回應相關政府部門的技術要求。小組委員會自二零一五年起，批准了申請地點先前一宗貨倉用途申請，以及 72 宗涉及該「未決定用途」地帶的同類申請。批准現時這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見方面，上述的政府部門的意見和規劃評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

160. 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，至二零二三年九月一日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴灑、清洗、其他工場活動，以及存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或電子廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二零年十二月一日或之前)，提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(f)或(g)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。」

161. 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 46

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1032 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 120 約地段第 2720 號餘段(部分)、第 2722 號餘段(部分)、第 2723 號(部分)、第 2724 號(部分)、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號(部分)、第 2735 號(部分)及第 2736 號餘段(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1032 號)

---

162. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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提交消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 47

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1034 在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1368 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及電子產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1034 號)

---

164. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備提交消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目48

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1035 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及  
「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約  
多個地段闢設臨時公眾停車場  
(貨櫃車及重型貨車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/1035 號)

---

166. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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。

167. 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49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1036 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗  
山下村第 120 約多個地段和毗連政府土地  
作臨時露天存放建築機械及材料用途的  
規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件  
第 A/YL-TYST/1036 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) 為批給作臨時露天存放建築機械及材料用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (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。這份意見由一名個別人士提交，對這宗申請表達意見。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點坐落於元朗南發展區，而且先前並無獲批給規劃許可作同類的露天存物用途。這宗申請亦符合規劃指引編號 34C，因為批准這宗申請不會妨礙申請地點的長遠發展。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應可能會出現的環境滋擾，並處理相關政府部門提出的技術要求。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黃元山先生此時離席。]

### 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，有效期三年，由二零二零年九月二十七日至二零二三年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆件、噴灑、清洗或其他工場活動，亦不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或電子廢料；
- (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，必須時刻護理申請地點所有現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使現有的消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零二一年三月二十七日或之前)，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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零二一年六月二十七日或之前)，落

實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)或(j)項，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 VII 所載的指引性質的條款。

## **議程項目 50**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1037 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段第 1449 號(部分)、第 1450 號(部分)、第 1453 號、第 1454 號(部分)、第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)關設臨時貨倉存放家具、電子產品及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組會文件  
第 A/YL-TYST/1037 號)

---

### **簡介和提問部分**

172. 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) 擬闢設臨時貨倉存放家具、電子產品及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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三份公眾意見。當中，兩份分別由一名元朗區議員和一名木橋頭村的村代表提交，表示反對這宗申請；另一份由一名個別人士提交，對這宗申請表達意見。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為建議用途可予容忍三年。雖然這項發展不符合現行分區計劃大綱圖上「休憩用地」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長不反對這宗申請，因為預料申請地點在未來三年內都不會因元朗南發展第二階段第二期而被政府收回。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該區的長遠發展。擬議發展大致上與周邊用途並非不相協調。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。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，而且預期擬議發展會對環境造成滋擾。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以減少可能造成的環境滋擾和處理其他技術要求。鑑於該「休憩用地」地帶自二零一五年起已有三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的決定一致。至於公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

173. 高級城市規劃師／屯門及元朗西蕭亦豪先生在回應委員的提問時解釋，申請地點原先在申請人提交這宗申請時是位於《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/12》上的「未決定用途」地帶內。其後於二零二零年七月刊憲的《唐人

新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/13》上，申請地點改劃為「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方。

### 商議部分

174. 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，有效期三年，至二零二三年九月一日止，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，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、清洗、修理、噴灑或其他工場活動，亦不得在申請地點存放舊電子產品及循環再造物料；
- (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，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年三月一日或之前)，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(即在二零二一年六月一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求
- (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(h)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)或(j)項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

175. 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 51

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1038 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 C 分段(部分)、第 1198 號 D 分段(部分)、第 1198 號 E 分段(部分)、第 1198 號 G 分段(部分)、第 1201 號(部分)、第 1202 號餘段(部分)、第 1210 號 F 分段餘段(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)及第 1252 號(部分)臨時露天貯物及關設貨倉存放家具、展覽用品、建築材料／機械及家居清潔劑(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1038 號)

---

176. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年八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。

177. 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，小組委會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士、陳栢熙先生、李佳足女士和蕭亦豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

**議程項目 52**

其他事項

178. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。