

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零二零年十二月四日下午二時三十分舉行的
第 661 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

李國祥醫生

伍穎梅女士

郭烈東先生

梁家永先生

吳芷茵博士

余偉業先生

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

侯智恒博士

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
何尉紅女士

城市規劃師／城市規劃委員會
何子健先生

開會詞

1. 主席表示是次會議會以視像會議的方式進行。

議程項目1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零二零年十一月二十日
第 660 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年十一月二十日第 660 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士此時獲邀到席上。]

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

4. 秘書報告，這宗申請是關於發展靈灰安置所。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司是私營骨灰安置所發牌委員會的法律顧問。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。

簡介和提問部分

5. 下列規劃署及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 朱霞芬女士 | — | 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員； |
| 易康年女士 | — | 規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區； |

申請人

古巖淨苑有限公司
關國偉先生
黃嘉儀女士

弘域城市規劃顧問
有限公司
陳劍安先生
王潔竹女士

弘達交通顧問
有限公司
莫婉蘭女士

申請人的代表

6. 主席歡迎各人到席，並解釋會議的程序。他繼而邀請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士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) 建議在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》中，把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以繼續進行現時的宗教機構及靈灰安置所用途；
- (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 507 份公眾意見。在這些意見中，474 份來自現任沙田區議會主席和區議員、沙田鄉事委員會主席、愉景花園管理處、地區關注組、李屋村和沙田頭村的原居民代表及村民、區內居民和個別人士，表示反對這宗申請；33 份來自個別人士，表示支持這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署原則上不反對這宗申請。古巖淨苑的主廟建於一九五一年。由於「宗教機構」用途在首份法定圖則於一九六一年憲報刊登之前已經存在，故根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)可予容忍。此外，申請地點內所有地方於一九九八年劃為「鄉村式發展」地帶，而《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/19》於二零零四年一月十六日在憲報公布之前，「宗教機構」用途一直為「鄉村式發展」地帶內准許的用途。申請地點位於車公廟路以南，附近有一座翠綠小山丘和鄉郊地區，內有村落、樹羣和宗教機構。申請地點雖然現時劃為「鄉村式發展」地帶，但位於現有「鄉村式發展」地帶邊陲的政府、機構或社區地帶羣內，申請地點的唯一入口設於車公廟路。考慮到申請地點的整體環境，對附近居民造成的滋擾有限。運輸署署長在審閱由申請人提交的交通影響評估後，以及備悉食物環境衛生署(下稱「食環署」)會負責處理申請人在申請牌照時提出的「預約拜祭」建議，從交通工程角度而言，她對這宗申請沒有負面意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。預計「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請。所有同類申請均於第 12A 條申請階段或其後的第 16 條及第 17 條申請階段被小組委員會拒絕，主要理由是對交通造成負面影響。不過，就這宗申請而言，即使申請人繼續在申請地點進行現有的宗教及靈灰安置所用途，也不會帶來基本的交通或技術問題。至於收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

7. 主席接著請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表陳劍安先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請人完全同意規劃署就這宗申請提出的考慮因素和評估；
- (b) 倘這宗申請獲批，申請人會在切實可行的情況下，盡快就靈灰安置所用途提交第 16 條申請，以供小

組委員會考慮。此外，申請人會向私營骨灰安置所發牌委員會提出申請，以取得經營靈灰安置所用途的牌照。申請人亦會盡力落實經同意的緩解措施；以及

- (c) 批准這宗申請，有助應付市民對靈灰龕及紀念牌匾的需求。

8. 規劃署的代表和申請人的代表陳述完畢，主席請委員提問。主席表示，這宗申請旨在把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便就靈灰安置所用途提出申請。「宗教機構」用途是「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，而「靈灰安置所」用途是「政府、機構或社區」地帶內的第二欄用途，須向小組委員會申請規劃許可。

9. 主席和一些委員向規劃署的代表提出以下問題：

- (a) 現有的廟宇是否「鄉村式發展」地帶內准許的用途，以及這宗申請是否旨在糾正申請地點的靈灰安置所用途；
- (b) 倘拒絕這宗申請，當局會否針對申請地點的靈灰安置所用途採取執管行動；
- (c) 私營骨灰安置所發牌委員會在處理靈灰安置所用途的牌照申請時，符合條例規定是否重要的考慮因素之一；以及
- (d) 這宗申請由非牟利機構提出，這是否一項重要的考慮因素。

10. 沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據航攝照片，在首份涵蓋沙田地區的法定圖則於一九六一年刊登憲報之前，該廟宇已經存在，並一直存在至今。根據條例，該廟宇屬現有用途，故可予容忍。不過，申請地點內的靈灰安置所用途在八

十年代才開展，而「鄉村式發展」地帶並不容許「靈灰安置所」用途。因此，申請人提出申請，旨在把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」用途列為該地帶內的第二欄用途；

- (b) 由於沙田分區計劃大綱圖先前並非由發展審批地區圖所涵蓋，因此規劃事務監督未能根據條例採取直接的執管行動。不過，所有靈灰安置所用途均須受到《私營骨灰安置所條例》的規管。倘城規會同意這宗改劃用途地帶的申請，以及其後提出在「政府、機構或社區」地帶內作靈灰安置所用途的規劃申請，則申請人須先取得私營骨灰安置所發牌委員會發出的牌照，才能出售骨灰龕位；
- (c) 在根據《私營骨灰安置所條例》申請牌照時，申請人須確保申請地點的靈灰安置所用途符合《私營骨灰安置所條例》的法定要求，包括城市規劃、土地契約及建築方面的法定要求。此外，有關用途須符合其他政府部門(包括運輸署、消防署和環境保護署)的相關要求；以及
- (d) 留意到申請人是一個獲豁免繳稅的宗教慈善團體，這宗申請的主要考慮因素應集中在土地用途是否互相協調，對周邊地區的交通和環境造成的影響，以及基礎設施的容量等方面。

11. 副主席和一些委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 有關廟宇和靈灰安置所用途於何時開始運作，以及是否有計劃進一步擴建靈灰安置所用途；
- (b) 靈灰安置所 II(地藏殿)建築物 2 樓的用途為何；以及
- (c) 預計祭祀節日繁忙時間的訪客人數最多為何。

12. 申請人的代表黃嘉儀女士和陳劍安先生作出回應，要點如下：

- (a) 該廟宇始建於一九五一年，而靈灰安置所用途則在八十年代開始運作。申請人目前無意在申請地點擴展靈灰安置所用途；
- (b) 靈灰安置所 II(地藏殿)建築物 2 樓主要用於存放家具(例如椅桌)和日常作業的必需品。由於申請地點不設香爐和化寶爐，故禁止燃燒香燭冥鏹等易燃物品；以及
- (c) 建議以預約拜祭的方式進行人羣管理。所有訪客須事先預約，並於指定的時段前往，每個預約時段(即半小時)的訪客上限為 46 人。

13. 一名委員詢問，在拆除臨時構築物(即文件繪圖 Z-3 中以紫色標示的地方)後，申請地點內該地方的擬議用途為何。申請人的代表關國偉先生回應說，有關地方將保留為訪客的休憩空間。沙田、大埔及北區規劃專員朱霞芬女士表示，倘小組委員會同意擬議的改劃申請，申請地點將由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，而有關的靈灰安置所用途需要獲得規劃許可。由於申請人需要就規劃申請提交一份詳細建議書，因此申請地點的任何進一步發展都需要符合小組委員會所批准的計劃。

14. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

15. 主席說，民政事務局局長已證實申請人是根據《稅務條例》第 88 條註冊的真正獲豁免繳稅的宗教慈善團體。一名委員關注批准這宗申請會否導致「鄉村式發展」地帶內供小型屋宇發展的土地減少，主席回應說，地政總署現正處理四宗尚未完

成的小型屋宇申請，相關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供未處理的小型屋宇申請使用。

16. 秘書補充說，在「鄉村式發展」地帶內，「宗教機構」屬經常准許的用途，直至《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/19》於二零零四年一月十六日刊憲為止。自此，「宗教機構」用途屬「鄉村式發展」地帶內的第二欄用途，因此需要取得城規會的規劃許可。由於古巖淨苑在二零零四年一月十六日之前已經存在，並且自建廟以來一直尚存至今，因此被視為現有用途，亦未視為可用於小型屋宇發展的土地。

17. 委員大致上支持這宗改劃申請，基於以下考慮因素(i)有關廟宇在申請地點存在已久，而且屬「鄉村式發展」地帶內先前准許的用途；(ii)有關政府部門沒有負面意見；(iii)在「政府、機構或社區」地帶的靈灰安置所用途需要獲得小組委員會的規劃許可，而且任何發展建議均可在其後的第 16 條申請階段中作進一步審視；以及(iv)雖然小組委員會主要因負面的交通影響而拒絕了一些同類申請，但從交通工程的角度來說，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。

18. 與會者注意到，雖然城規會就這宗第 12 條申請收到公眾的負面意見和區內人士的反對，但條文規定在分區計劃大綱圖的擬議修訂展示予公眾查閱時，公眾人士可提出申述／意見。此外，在擬議「政府、機構或社區」地帶進行靈灰安置所用途需要取得規劃許可，申請人需要遵從相關政府部門的要求。

19. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。有關分區計劃大綱圖的相關修訂將會提交小組委員會，並會在小組委員會同意後，才根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

屯門及元朗西區

議程項目4

第12A條申請

[公開會議]

Y/TM/26 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/35》，把位於屯門興富街第132約地段第1724號H分段餘段及第2015號的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TM/26號)

20. 秘書報告，這是一宗作靈灰安置所發展的申請。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。

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

22. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。

23. 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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生、關慧玲女士及楊智傑先生此時獲邀到席上。]

議程項目5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCV/16 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大嶼山東涌谷東涌第 1 約地段第 2760 號(部分)及第 2761 號(部分)闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(地下花灑水缸及泵房)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCV/16 號)

24. 秘書報告，這宗申請由建世投資有限公司(下稱「建世公司」)提交，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公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司與建世公司和馬海公司目前有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置(地下花灑水缸及泵房)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 36 份公眾意見，包括 32 份來自個別人士表示支持的意見(其中一份有 15 個簽名)，另有 4 份表達反對的意見，

分別來自藍輦和稔園的村代表(共取得 132 個簽名)，以及一名個別人士。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然相關「鄉村式發展」地帶並無尚未處理的小型屋宇申請，但「鄉村式發展」地帶內的土地主要是預算供原居村民興建小型屋宇之用。據申請人所言，在同一「鄉村式發展」地帶內毗連申請地點現設有靈灰安置所用途，而擬議用途是該靈灰安置所消防系統的必要設施。根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，該靈灰安置所用途屬可予容忍的「現有用途」。由於擬設的地下花灑水缸和泵房是為現有靈灰安置所用途而設，並非供「鄉村式發展」地帶內的鄉村發展項目所用，故擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離該地帶的規劃意向。消防處處長表示，就靈灰安置所用途提出的消防裝置處於籌備階段，現階段無法從消防安全角度，確定擬設裝置是否不可或缺。申請人未能證明擬議用途屬必要設施，而且在現有用途的構築物內設置水缸和泵房並不可行。擬議用途規模細小，與四周的景觀特色並非不相協調。不過，申請關設的擬議私人公用事業設施所服務的毗連靈灰安置所用途與區內的鄉郊自然景貌不相協調，尤其是考慮到清明重陽兩個節日的交通需求情況更不理想。相關政府部門對這宗申請沒有意見／不表反對。關於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

26. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點和附近靈灰安置所建築物的歷史和背景為何；
- (b) 申請地點以南的靈灰安置所建築物現時是否營運中，該等建築物是否已設有消防裝置；

- (c) 區內是否曾有與消防安全有關的投訴；
- (d) 申請地點是否與靈灰安置所建築物分隔開，消防處是否認為擬設的消防裝置不可或缺；
- (e) 關設地下花灑水缸和泵房的位置是否由申請人建議；以及
- (f) 位於申請地點以東已遭小組委員會拒絕的同類申請（編號 A/I-TCV/8）對於考慮目前這宗申請是否相關。

27. 高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點南鄰有八幢屋宇目前用作靈灰安置所。這些屋宇在緊接東涌谷發展審批地區圖的公告於二零一五年八月二十一日首次在憲報刊登前已經存在，根據條例，可視為現有用途。有關人士已按《私營骨灰安置所條例》（第 630 章），向私營骨灰安置所發牌委員會提交關於把該八幢建築物作靈灰安置所用途的牌照申請，私營骨灰安置所辦事處現正處理有關申請。擬設的地下花灑水缸及泵房已在牌照申請書夾附的圖則內顯示；
- (b) 在按照《私營骨灰安置所條例》取得有效牌照前，該靈灰安置所必須停止出售或出租新的或未入灰的龕位。根據規劃署記錄，該等靈灰安置所建築物設有逾 30 000 個龕位，有部分已入灰。申請書並無關於該等靈灰安置所建築物所設的消防裝置資料；
- (c) 離島民政事務處沒有提供與消防安全有關的投訴資料，而消防處亦沒有提供區內以前所發生的火警事故相關資料；
- (d) 申請地點位於靈灰安排所建築物以北，與該等建築物並不相連，目前空置。消防處處長表示，就靈灰安置所用途提出的消防裝置處於籌備階段，現階

段無法從消防安全角度，確定擬設的地下花灑水缸及泵房是否不可或缺；

- (e) 關設地下花灑水缸及泵房的位置是由申請人建議的。地政總署指出，根據相應的批准書，准許在每幢靈灰安置所建築物的天台設置一個儲水缸，但申請人聲稱，必須設置一個儲水量為 37 立方米的花灑水缸作滅火用途，但此容量的水缸不得設於這些建築物的天台。不過，申請人沒有提交資料，支持其關於擬設花灑水缸的位置和所需容量的說法；以及
- (f) 編號 A/I-TCV/8 的同類申請要求在毗鄰的「綠化地帶」設置臨時電錶房，並進行挖土工程。該電錶房是為附近靈灰安置所建築物而設的。有關申請在二零一九年被小組委員會拒絕，理由主要是發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理由和理據支持偏離該地帶的規劃意向。

商討部分

28. 一名委員認為，既然在該八幢建築物所作的靈灰安置所用途屬「現有用途」，申請人是為了解決消防安全的問題而建議在地底關設消防裝置，因此，應容許申請人進行有關發展。不過，一些委員則認為，申請人未能提出充分理據，支持該擬設消防裝置的位置和規模。尤其是申請人沒有提交關於水缸所須容量的資料，而消防處處長在現階段無法從消防安全角度，確定擬設的地下花灑水缸及泵房是必要的。

29. 主席總結表示，委員認同有需要關設消防裝置，以解決靈灰安置所建築物的消防安全問題，但由於申請人未能證明擬設裝置必須按其建議的位置和規模關設，亦未能提出有力的規劃理由和理據支持偏離該「綠化地帶」的規劃意向，故不支持這宗申請。

30. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。
「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人未能從安全角度，證明地下花灑水缸及泵房必須按其建議的位置和規模關設。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/77 在劃為「其他指定用途」註明
「住宅暨船艇停泊區」地帶的
西貢西貢公路 380 號匡湖居購物中心地下 C3 號舖
關設臨時學校(補習學校)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/77 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時學校(補習學校)，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 14 份公眾意見。當中，11 份來自個別人士，表示支持這宗申請；另外三份與這宗規劃申請無關。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關處所位於白沙灣分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的地方。該地帶涵蓋現已全面發展為一個低密度住宅區，設有商業和船隻停泊設施的匡湖居。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實該「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的規劃意向。補習學校規模細小，與匡湖居內同一購物中心和周邊商業樓宇及會所內的補習學校和商店等現有用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。小組委員會曾批准 12 宗在「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶內同類的申請。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 主席表示，申請用途與購物中心內其他商店及服務行業用途並非不相協調。日後修訂分區計劃大綱圖時，可適當地檢討該「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的准許用途。

34. 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，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

35. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/68 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢禾寮第 216 約地段第 318 號 D 分段進行挖土工程，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/68 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土工程，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份公眾意見。這些意見分別來自香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及一名個別人士，表示反對這宗申請；
- (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。雖然農業用途屬「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶經常准許的用途，但倘要在「綠化地帶」進行挖土工程，必須獲得城市規劃委員會的規劃許可，因為挖土工程可能會對毗鄰地區的排水造成負面影響，而且可能會破壞自然環境。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長認為

申請地點具復耕潛力，所以他對這宗申請沒有強烈的意見。不過，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為現時這宗申請涉及清除兩棵現有樹木。該兩棵樹木屬於《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章) 下受保護的物種。擬議的挖土工程不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議的挖土工程不會廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，或破壞周圍環境。水務署總工程師／建設指出，申請地點位於上段間接集水區內，在該處進行挖土工程以作農業用途和搭建農用構築物作為溫室，可能會令集水區受到污染。至於表示反對這宗申請的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「這宗申請不符合關於在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引，因為進行擬議的挖土工程以作農業用途將涉及砍伐天然樹木，對該區的天然景致造成負面影響；以及申請人沒有提交風險評估，以證明擬議的挖土工程不會對集水區內的水質造成負面影響。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/165 擬在劃為「綠化地帶」的
大嶼山石壁宏貝道近大浪灣村的政府土地
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/SLC/165 號)

39. 秘書報告，這宗申請由中國移動香港有限公司(下稱「中移動公司」)提交。張國傑先生已就此議項申報利益，因為其公司目前與中移動公司有業務往來。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／西貢及離島楊智傑先生簡介這宗申請，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 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，包括兩份提出反對意見及一份提出支持意見的意見書。該些意見書均由個別人士提交。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然「綠化地帶」的規劃意向主要是劃定發展區的界限、保護現有草木茂生的山坡和其他自然景色，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地，但通訊事務總監支持這宗申請，因為擬議裝置會改善大浪灣村、石壁和南大嶼郊野公園一帶範圍的流動網絡服務。擬議的無線電發射站及天線大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬闢設的公用事業設施裝置是必要的；其規模及密度與周圍地區的特色配合；而且有關發展不會廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景致，或破壞周圍環境的景觀。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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十二月四日止；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：

「提交並落實設置消防裝置及滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處或城規會的要求。」

43. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/166 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳近羅屋村的政府土地進行挖土及填土工程，以進行由政府落實的獲准水務工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/166 號)

44. 秘書報告，這宗申請由水務署提交，博威工程顧問有限公司(下稱「博威公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。張國傑先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與水務署和博威公司有業務往來。

45. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於張國傑先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

46. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十一月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資

料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島區晞凡先生、關慧玲女士及楊智傑先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/991 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 2-12 號威力工業中心 7 樓 K 室
闢設康體文娛場所(瑜伽訓練場地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/991 號)

簡介和提問部分

48. 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) 關設的康體文娛場所(瑜伽訓練場地)；
- (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，規劃署不支持這宗申請。有關處所的申請用途與所在工業大廈的工業用途不相協調。從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為申請的用途會吸引來訪的公眾人士在有關處所內逗留。公眾對工業大廈內外的潛在危險未有防備，一旦出現緊急事故，會因不熟悉情況而令逃生困難。申請的用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人沒有向消防處證明申請的用途不會引起或增加火警危險。城市規劃委員會曾在覆核後駁回一宗同類申請，主要原因是關注到消防安全，以及有關發展在土地用途方面與同一建築物內的現有用途是否協調等問題。目前這宗申請與該宗被駁回申請的情況相似。

49. 主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 沙田區有沒有同類申請獲得批准；
- (b) 規劃署曾否對有關處所採取執管行動；
- (c) 申請人是否有關處所的業主；
- (d) 從消防安全的角度而言，消防處處長對這宗申請主要關注的問題為何；
- (e) 有關處所是否位於低層並有逃生通道；是否可從優考慮這宗申請；以及

(f) 屋宇署所提意見的詳情為何。

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士作出回應，要點如下：

- (a) 小組委員會過往普遍不支持這類申請，主要原因是關注到消防安全和土地用途是否協調等問題。沙田區和其他工業區(例如荃灣及葵涌)均沒有同類申請獲得批准；
- (b) 有關處所位於沙田分區計劃大綱圖涵蓋的地區內，而該地區先前沒有發展審批地區圖。因此，規劃事務監督不可以在該地區直接採取執管行動。然而，在有關處所進行任何用途或發展，都須符合其他相關法例、有關政府租契條件，以及其他政府規定(如適用)。一般而言，申請地點須取得規劃許可，地政總署才會處理有關的豁免書申請；
- (c) 申請人是有關處所的租戶；
- (d) 從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為申請的用途會吸引來訪的公眾人士在有關處所內逗留。消防處處長認為，公眾對工業大廈內外的潛在危險未有防備，一旦出現緊急事故，會因不熟悉情況而令逃生困難；
- (e) 根據分區計劃大綱圖上「工業」地帶的《註釋》，在設於現有工業大廈低層特別設計的非工業部分內的處所作申請的用途，是經常准許的，條件是該用途須與樓上的工業用途由一層或多層緩衝樓層分隔開，而且非工業部分內不得有工業用途；以及
- (f) 屋宇署表示，申請的用途須符合《建築物條例》和其他相關建築物規例的規定。

商議部分

51. 主席表示，基於消防安全問題，消防處處長大致上不支持工業大廈內有直接提供服務或貨品的用途與工業用途並存。城規會曾在覆核後駁回一宗擬在位於地下並設有獨立走火出口的處所作健身、舞蹈及泰拳中心用途的同類申請（編號A/ST/835），原因是顧慮到消防安全問題，擬議用途與有關大廈內的其他工業用途並無分隔開。然而，在現有工業大廈低層特別設計的非工業部分內，有些用途是准許的，條件是這些用途須與樓上的工業用途由一層或多層緩衝樓層分隔開，而且非工業部分內不得有工業用途。關於目前這宗申請，擬議用途位於七樓，同一樓層仍有工場和貯物等各類工業活動在營運。因此，基於消防安全理由，消防處處長反對這宗申請。

52. 一名委員懷疑，倘符合《建築物條例》的規定，或許意味着消防安全問題可以解決。一些委員認為，對目前這宗申請主要關注的問題在於消防安全，故應充分尊重消防處處長的專家意見。具體而言，有關處所位於工業大廈的七樓，而同一樓層有工業用途。若發生火警，這或會對受影響用途的訪客構成危險。基於消防安全問題，委員普遍不支持這宗申請。

53. 一名委員留意到直接提供服務及貨品的用途在現有工業大廈內普遍存在，認為政府在日後檢討關於工廈的政策時應留意此事。

54. 主席表示，由於規劃情況不斷變化和消防科技精進改良，當局會不時檢討工業大廈內的准許用途。舉例來說，「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」自二零一五年起已納入為工業相關用途地帶經常准許的用途，以令工廈處所的用途更具彈性。

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 申請的用途與有關的工業大廈內主要屬工業性質的現有用途不相協調；以及

(b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為從消防安全的角度而言，申請的用途不可接受。」

[郭烈東先生在商議部分進行期間離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/133 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角石涌凹第 39 約地段第 2468 號、第 2469 號、第 2470 號、第 2471 號、第 2472 號、第 2473 號、第 2474 號、第 2475 號及第 2476 號關設臨時康體文娛場所(休閒農場)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/NE-LK/133 號)

56. 小組委員會備悉，申請人於二零二零年十一月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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12至15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/649 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 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-TKL/649 至 652 號)

A/NE-TKL/650 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 D 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-TKL/649 至 652 號)

A/NE-TKL/651 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 G 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-TKL/649 至 652 號)

A/NE-TKL/652 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 I 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-TKL/649 至 652 號)

58. 小組委員會同意，這四宗申請擬議進行的發展相同(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且均位於同一「農業」地帶內，各申請地點十分接近，因此可一併考慮。

簡介和提問部分

59. 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) 擬在各個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 V；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。當中，兩份來自個別人士，表示反對這些申請；另外一份來自上水區鄉事委員會主席，表示對這些申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這些申請。有關申請不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點的部分地方有活躍的農業活動，申請地點具有復耕潛力，故漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持有關申請。然而，申請地點四周是荒置土地、在硬鋪地面上搭建的臨時構築物和村屋。擬議的小型屋宇發展與這四周的鄉郊景觀特色並非不協調。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」而言，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坪輦的「鄉村範圍」內。儘管坪輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後 209 幢小型屋宇的需求，但足夠應付 49 宗尚未處理的小型屋宇申請。由於城市規劃委員會近年在考慮小型屋宇發展的申請時取態更為審慎，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。雖然如此，申請地點先前由相同申請人提出作相同用途的規劃申請(編號 A/NE-TKL/488、498、500 及 528)獲得批准。由於自先前申請獲批准以來，規劃情況沒有改變，而且申請人已向地政總署提交小型屋宇批建申請，因此或可從寬考慮這些申請。相關政府部門對上述申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

60. 一名委員詢問為何申請人提交上述四宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生在回應時表示，先前由目前這四宗申請的相同申請人提出作相同用途的規劃申請獲批的規劃許可有效期已分別於二零一八年和二零一九年屆滿，申請人忘記提交延長規劃許可有效期的申請。至於申請人於二零一四年向地政總署提交有關申請地點的小型屋宇批建申請，則仍在處理階段。

商議部分

61. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這四宗申請。每項規劃許可的有效期均至二零二四年十二月四日止。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。」

62. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區易康年女士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、馮武揚先生、黃楚娃女士及黎惠珊女士此時獲邀到席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/71 擬在劃為「農業(1)」地帶的古洞北第 95 約地段第 1348 號餘段闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/KTN/71A 號)

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

簡介和提問部分

64. 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) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年，並進行填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士提交的公眾意見，當中兩份為反對意見、兩份提供意見，其餘兩份表示對這宗申請沒有意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途大致上與「農業(1)」地帶的規劃意向沒有衝突。由於申請涉及農業活動，而申請地點距離雙魚河對岸的塱原自然生態公園(下稱「公園」)的界線約 100 米，從農業方

面而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有強烈意見。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業(1)」地帶的長遠規劃意向。擬議的休閒農場用途與現時周邊的土地用途並非完全不相協調，因為周邊饒富鄉郊特色，當中有休耕農地、植物、池塘和一些住用構築物。鑑於擬議休閒農場的性質，有關申請不大可能會對周邊地區的交通、景觀、環境及排水造成重大的負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能造成的環境滋擾，並回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批准一宗在同一「農業(1)」地帶的同類申請。至於收到的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

65. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應主席的詢問時說，申請地點現時有部分地方作存放和停泊車輛用途，另有部分地方空置。

商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用公共廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)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。」

67. 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17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/292 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗石崗第 112 約地段第 591 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(太陽能發電系統商店)
(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-SK/292 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(太陽能發電系統商店)，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。然而，地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有已批准或現時正在處理的小型屋宇申請。故此，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周饒富鄉郊特色，並有民居／住用構築物，申請經營的商店及服務行業的用途與周邊環境並非不相協調。有關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為盡量減少申請用途可能造成的環境滋擾，建議加入適當的規劃許可附帶條件。至於所收到的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估亦適用。

69. 一名委員對太陽能電池板可能產生眩光表示關注，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮武揚先生回應稱，太陽能電池板會貯存在密封式構築物內作銷售用途。環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，並將會建議申請人按照經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》採取相關緩解措施和遵從有關要求，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

商議部分

70. 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，至二零二五年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點裝設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/293 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗石崗上村第 114 約地段第 783 號、
第 785 號 A 分段及第 785 號餘段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/293 號)

簡介和提問部分

72. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 120 份公眾意見。這些意見分別來自一名元朗區議員、上村兩名原居民代表和居民代表、上村鄉村委員會主席和副主席、110 名當區居民，以及四名個別人士，他們均反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「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，申請地點沒有已批准或正在處理的小型屋宇申請。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點周圍一帶饒富鄉郊特色，主要是民居／住用構築物、停車場和休耕農地。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少申請用途可能會造成的環境滋擾。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二五年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)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(即在二零二一年九月四日或之前)，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。」

75. 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19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/732 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 32 號餘段(部分)
進行填塘，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/732 號)

簡介和提問部分

76. 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) 進行填塘，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到六份分別由嘉道理農場暨植物園公司及個別人士提交的公眾意見。這些意見均表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然農業用途在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的用途，但申請人未能證明擬進行的農業用途有充分理由須進行所申請的填塘工程。渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為填塘範圍頗大，但現時並無證據顯示來自毗鄰範圍的地面泛流如何不會被這宗申請所涉的工程干擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有保留，因為批准這宗申請可能會促使該區出現更多違例改變地盤狀況的情況。另外，漁護署署長提出的關注問題尚未獲解決。有關問題包

括擬在申請地點進行的農業活動的詳情，以及是否有充分理由證明有需要進行填塘以作農業用途。同一「鄉村式發展」地帶內有三宗同類申請，其中兩宗獲得批准。這兩宗申請均涉及進行填塘以興建新界豁免管制屋宇，但情況並不相同，而且政府部門普遍對該兩宗申請沒有負面意見。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬進行的農業用途有充分理由須進行所申請的填塘工程，以及有關工程不會對附近地區的排水造成不良影響。」

議程項目20

第16條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/733 在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第104約地段第4122號、第4123號、第4124號及第4125號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(財務公司)，並闢設附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/733號)

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。

80. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/734 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗逢吉鄉
第 107 約地段第 593 號餘段、第 594 號 A 分段、
第 595 號、第 671 號及第 672 號餘段
經營臨時商店及服務行業(寵物食品)
連附屬批發行業(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/734 號)

簡介和提問部分

81. 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(寵物食品)連附屬批發行業，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份公眾意見。該份意見來自一名元朗區議員，對這宗申請提出意見。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。雖然擬議用途並非完全符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「工業(丁類)」地帶的長遠規劃意向。周邊地區主要作露天貯物／貯物場、貨倉、工場、民居／構築物及荒地用途，饒具鄉郊特色。擬議用途與周邊地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於收到的公眾意見，小組委員會備悉擬建的構築物並沒有超出「工業(丁類)」地帶的建築物高度限制。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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，至二零二五年十二月四日止，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(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，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星期內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，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。」

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/862 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 106 約政府土地(前石湖學校)
闢設臨時社會福利設施(青年中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/862 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時社會福利設施(青年中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到 20 份公眾意見。這些意見由一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會、石湖塘村和田心村的村代表，以及該區居民提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。不過，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無已獲批准或正在處理的小型屋宇申請。此外，擬議用途擬使用前石湖學校的用地，該校在二零一四年停辦，並一直空置至今。這項為期三年的臨時擬議用途不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議用途與周邊地區並非不相協調。周邊地區饒富鄉村特色，混雜住用構築物／民居、商店及服務行業、農地及荒地／空置土地。相關的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，以盡量減少擬議的用途可能對環境造成的滋擾。申請地點先前有三宗涉及擬擴建石湖學校、擬闢設臨時康體文娛場所及擬闢設臨時社會福利設施(老人及青年中心)的申請獲得批准。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

86. 一些委員提出以下問題：

- (a) 申請地點先前所涉的三宗申請的詳情為何，以及先前獲批准的計劃是否已經落實；以及
- (b) 申請地點的學校是在何時停辦。

87. 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) 編號 A/YL-KTS/270 有關擬擴建石湖學校的申請於二零零二年獲批。該規劃許可於二零零五年屆滿，申請人並沒有進行擴建工程。編號 A/YL-KTS/756 有關擬闢設臨時康體文娛場所的申請於二零一八年獲批，但由於申請人未有履行規劃許可附帶條件，該規劃許可於二零一八年九月十六日遭撤銷。至於上一宗獲批的申請(編號 A/YL-KTS/792)擬闢設臨時社會福利設施(老人及青年中心)，該規劃許可的有效期至二零二一年八月三日。雖然有關申請人已履行關於提交排水及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，但仍未履行有關落實規劃許可附帶條件的部分。地政總署正在處理擬議老人及青年中心的短期租約申請。倘小組委員會批准目前這宗申請，申請人亦須提交短期租約申請，地政總署會按照既定做法處理短期租約的申請；以及
- (b) 該校自二零一四年起已停辦，該空置校舍在二零一五年已交還給地政總署。

商議部分

88. 一名委員支持這宗申請，期望能盡早把空置校舍用作更具效益的用途。

89. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的戶外擴音系統；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點已裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

90. 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/863 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田南
第 109 約地段第 339 號 A 分段及第 339 號 B 分段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/863 號)

91. 秘書報告，這宗申請已改期處理。

議程項目24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/861 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 29 號(部分)、第 33 號及第 35 號
和毗連政府土地闢設臨時可循環再造物料回收中心
(塑膠及膠樽回收)連附屬辦公室及塑膠破碎工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 A/YL-PH/861 號)

92. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

93. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/410 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2781 號餘段、第 2782 號餘段、第 2783 號餘段、第 2785 號餘段、第 2786 號餘段、第 2787 號餘段、第 2788 號餘段、第 2789 號、第 2791 號、第 2792 號、第 2793 號 A 分段、第 2793 號 B 分段、第 2794 號、第 2795 號、第 2962 號餘段及第 2963 號餘段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和車輛維修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-NTM/410 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和車輛維修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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。主要的意見載於文件第 11 段；
- (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。申請用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及 34C。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，以處理可能造成的環境滋擾及回應政府部門在技術方面的要求。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十二月九日至二零二三年十二月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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上午七時至上午十時及下午五時至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保育和護理申請地點所有現有樹木及園景植物；
- (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，必須使現有已安裝的消防裝置時刻維持於有效的操作狀態；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年三月九日或之前)，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；
- (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)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

97. 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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/574A 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東黎惠珊女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(零售商店及便利店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見分別來自新田鄉鄉事委員會和一名個

別人士，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 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。申請用途並無違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並可應付附近一帶對商店和服務行業的部分需求。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有現正處理中／獲批的小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。鑑於擬經營的商店和服務行業用途的規模，以及為該區附近一帶提供服務的性質，擬議用途與周邊的土地用途並非不相協調。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的濕地緩衝區內，該指引訂明有關臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。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，以處理可能產生的環境滋擾，或回應相關政府部門在技術方面的要求。申請地點涉及八宗先前獲批的申請，而三宗在同一「鄉村式發展」地帶內的同類申請亦已獲批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前的決定一致。倘批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察申請人履行相關規劃許可附帶條件的進度。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型／重型貨車或貨櫃車拖頭／拖架進入申請地點，或在申請地點停泊或操作；
- (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三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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(即在二零二一年六月四日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已設置的排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點內所有現有樹木；
- (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)、(h)或(i)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的規

劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

101. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士、馮武揚先生、黃楚娃女士和黎惠珊女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士、麥榮業先生、李佳足女士、蕭亦豪先生及陳栢熙先生此時獲邀到席。]

議程項目27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/269 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的元朗第 120 約地段第 1727 號餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店連附屬辦公室)(為期六年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/269 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士簡介這宗申請，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(零售商店連附屬辦公室)，為期六年；

- (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，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，包括一份反對這宗申請的意見和一份就這宗申請表達看法的意見。主要的意見載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議用途並非完全符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但擬經營的零售商店可透過提供零售服務來滿足當地社區的需求。就這宗申請批給為臨時規劃許可，不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。擬議用途及其發展規模與申請地點周邊的工廠、工場、加油站、停車場和空置土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以處理可能對環境造成的滋擾或回應相關政府部門在技術方面的要求。至於所收到公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

103. 一名委員問及一宗在同一「政府、機構或社區(1)」地帶內的同類申請被拒絕的原因。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡嘉露女士回應時表示，有關的申請(編號 A/YL/219)涉及設置永久辦公室和商店及服務行業連公眾休憩用地。小組委員會於二零一六年拒絕該申請，因為該申請不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且就該申請批給規劃許可會為同類申請立下不良先例。由於申請編號 A/YL/219 提出的擬議用途屬永久性質，其規劃情況與現時這宗屬臨時性質的申請的規劃情況截然不同。

104. 一名委員要求當局澄清申請人是否須就為期超過五年的擬議臨時用途申請規劃許可。秘書在回應時解釋，涵蓋市區和新市鎮的多份分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁訂有條文，規定在所有用途地帶內，任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合其他政府規定，便屬准許的用途。至於任何土地或建築物為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關

地帶指定的用途。由於這宗申請的擬議用途為期超過五年，因此申請用途必須符合「政府、機構或社區」地帶的規定，而「商店及服務行業」用途是「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途，屬於須向城市規劃委員會取得規劃許可的用途。

商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為六年，至二零二六年時十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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，不得有車輛進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點已的裝設的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

106. 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 28

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
第 A/TM-LTY Y/401A 號)

107. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一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。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上一次延期後，申請人提交了進一步資料，以回應政府部門的意見。

108. 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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/407 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，以及經營商店及服務行業(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/407 號)

簡介和提問部分

109. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)，以及擬經營的商店及服務行業，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士表示反對這宗申請的公眾意見。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。雖然申請用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但該項發展可提供泊車位及地產服務，應付區內的相關需求。地政總署屯門地政專員表示，申請地點並無已獲批或正在處理的小型屋宇申請，因此，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」地帶的規劃意向。申請地點周邊的土地用途包括住宅民居、安老院舍、泊車及／或存放車輛、汽車工場、露天存放木材及空地等用途，而申請用途與該等用途並非不協調。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環境造成的滋擾，或回應相關政府部門在技術方面的要求。小組委員會曾批准五宗涉及在申請地點關設臨時公眾停車場的先前申請，以及七宗涉及在同一「鄉村式發展」地帶經營商店及服務行業的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

110. 一名委員查詢三宗先前申請遭拒絕的理由為何。高級城市規劃師／屯門及元朗西麥榮業先生回應指，該三宗申請涉及臨時私家車停車場，部分附設及部分並無附設娛樂及村務中心（附設自助式抹車設施）。三宗申請遭拒絕的理由主要是因為有關發展會對環境造成負面影響、影響區內的道路安全或對周邊地區的排水情況造成負面影響。

商議部分

111. 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，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸、噴漆及其他工場活動；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，說明只准許《道路交通條例》所界定的私家車停泊／存放在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

112. 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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HTF/1108 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗厦村鳳降村第 128 約地段第 136 號(部分)
關設臨時塑膠回收中心連工場及
附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HTF/1108A 號)

簡介和提問部分

113. 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) 有關的臨時塑膠回收中心連工場及附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到四份分別由元朗區議會主席及兩名個別人士提交的公眾意見。這些意見均表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。附近地區主要是倉庫及露天貯物用途，申請

用途與該等用途並非不相協調。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。拒絕這宗申請與小組委員會先前拒絕同類申請的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成不良影響。」

議程項目31及32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/375 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗流浮山第 129 約地段第 2729 號(部分)、
第 2753 號(部分)、第 2754 號(部分)、
第 2756 號(部分)及第 2757 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/375 及 376 號)

A/YL-LFS/376 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1621 號(部分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)、第 2702 號(部分)、第 2704 號(部分)、第 2720 號(部分)、第 2722 號(部分)、第 2723 號(部分)、第 2724 號(部分)、第 2726 號(部分)、第 2728 號(部分)及第 2729 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/375 及 376 號)

116. 小組委員會同意由於兩宗申請的擬議用途相同(臨時公眾停車場)，而且位於同一「綠化地帶」內，加上兩個申請地點位置非常接近，因此可予一併考慮。

簡介和提問部分

117. 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) 擬於每個申請地點關設臨時公眾停車場(私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會就編號 A/YL-LFS/375 的申請收到 11 份公眾意見，另就編號 A/YL-LFS/376 的申請收到六份公眾意見。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、創建香港及個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 11 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點位於該有關「綠化地帶」的邊陲範圍，而該等範圍其後已作平整及用作先前獲准的發展。因此，對這兩宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實「綠化地帶」的長遠規劃意向。擬於申請地點進行的用途與周邊環境的景觀特色並非完全不相協調。申請地點及其相連地區先前曾於一九九九年及二零零二年獲給予規劃許可，作康樂用途連泊車位(申請編號 A/YL-LFS/40 及 74)用途，而申請地點及其相連地區其後予以平整及用作獲批准的發展。申請地點現時已鋪築硬地面，大部分地方空置，而擬議發展又不涉及清除植物。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加適當的規劃許可附帶條件，以處理對環境可能造成的滋擾，或回應相關政府部門在技術方面的要求。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

118. 一些委員提出下列問題：

- (a) 申請地點所涉的執管行動及附近地區獲批准的同類申請的詳細資料為何；以及
- (b) 對申請地點的申請給予批准，會否鼓勵「先破壞，後建設」的做法。

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西李佳足女士作出回應，重點如下：

- (a) 兩個申請地點均涉及一宗正在處理的執管個案(編號 E/YL-LFS/498)，被指屬違例發展的是泊車、貯存及加油站用途。至於申請編號 A/YL-LFS/376，申請地點亦涉及另外三宗正在處理的規劃執管個案(編號 E/YL-LFS/499、500 及 502)，而被指屬違例發展的分別是泊車、泊車及貯存用途，以及貯存用途。在強制執行通知書期限屆滿時，全部四項違例發展均已停止。當局在二零二

零年九月十五日向地段的註冊擁有人發出恢復原狀通知書，要求他們在二零二零年十二月十五日前移除硬地面及在地上種草。當局會密切監察兩個申請地點，以作進一步行動。此外，申請地點毗鄰地區有三宗作臨時停車場(私家車及輕型／中型貨車)的同類申請在二零一九年及二零二零年獲小組委員會批准；以及

- (b) 申請地點涉及兩宗獲批准作康樂用途的先前申請(編號 A/YL-LFS/40 及 A/YL-LFS/74)，用途包括臨時哥爾夫球練習場及跳蚤市場連附設公眾停車場。申請地點及毗鄰地方當時已被鋪築硬地面及平整，以作該等獲批准的發展。在申請地點及周圍地方的執管個案主要關乎未取得規劃許可的泊車及貯存用途。由於申請地點位於該有關「綠化地帶」的邊緣，而擬議用途是作停泊私家車用途，因此不大可能會對周邊地區的環境造成重大滋擾。

[黃元山先生在問答時段離席。]

商議部分

120. 一名委員表示，雖然小組委員會不認同「先破壞，後建設」的發展，但他注意到在這宗申請提出前，申請地點在先前獲批准的發展中已作平整及已鋪築硬地面。

121. 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，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-LFS/375

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的輕型、中型及

重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；

- (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告示，說明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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；
- (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(即在二零二一年九月四日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

申請編號 A/YL-LFS/376

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (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告示，說明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的輕型、中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效的牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

122. 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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/1055 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(甲類)3」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1495 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1055 號)

123. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二零年十一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 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/YL-TYST/1056 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1354 號餘段和毗連政府土地作臨時社會福利設施(社會服務中心)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/1056 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時社會福利設施(社會服務中心)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，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，對這宗申請提出意見。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。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提出的技術要求。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二零年十二月二十三日至二零二三年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零二一年三月二十三日或之前)，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；
- (f) 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；
- (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)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)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。

128. 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/1057 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 1022 號
臨時存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
第 A/YL-TYST/1057 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放建築材料，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到一份來自一名個別人士的公眾意見，表示反對這宗申請。主要的意見載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。此地帶旨在應付不斷增加的露天貯物用地需求，把有關土地範圍劃作目前的「未決定用途」，主要是考慮到公庵路的負荷能力。雖然申請地點有部分地方坐落於元朗南建議發展大綱圖上劃為「地區休憩用地」地帶，以及有部分地方坐落於顯示為「道路」的地方，但規劃署總

工程師／跨界基建發展並無就這宗申請提出反對，土木工程拓展署西拓展處處長對這宗為期三年的臨時用途亦不表反對。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實此區的長遠發展。這項發展與周邊主要為貨倉和露天貯物／貯物場的用途大致上並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為處理區內人士的關注和回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。由二零一五年至今，在所涉「未決定用途」地帶內／橫跨所涉「未決定用途」地帶的範圍共有 79 宗同類申請已獲批給規劃許可，故此批准現時這宗申請大致上與小組委員會先前的決定一致。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為有效期三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已設置的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，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(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/260 在劃為「住宅(甲類)2」地帶及顯示為
「道路」的地方的元朗洪水橋第124約
地段第629號及第631號和第125約地段第2002號
關設臨時貨倉存放糧油食品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/260號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放糧油食品，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，對這宗申請提出關注／反對。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，規劃署認為有關的臨時發展可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長對擬作臨時用途的發展不表反對。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。申請用途與周邊土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理可能產生的環境滋擾或回應相關政府部門的技術要求。申請地點涉及一宗擬作同一申請用途的先前規劃申請(編號 A/HSK/18)，

由於當時申請人沒有履行規劃許可附帶條件，導致該宗申請的規劃許可被撤銷。現時這宗申請的申請人已就擬議發展提交排水建議及消防裝置建議。因此，這宗申請或可予以從寬考慮。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。如小組委員會批准這宗申請，建議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。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)或(i)項，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。」

136. 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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/262 擬在劃為「休憩用地」地帶、
「政府、機構或社區」地帶及
顯示為「道路」的地方的元朗厦村第124約
多個地段臨時露天存放汽車零件，
以及闢設附屬汽車修理工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/HSK/262號)

簡介和提問部分

137. 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) 擬臨時露天存放汽車零件及闢設附屬汽車修理工場，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見由個別人士提交，對這宗申請提出關注／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，規劃署認為該臨時發展可予容忍一年。雖然擬議用途不符合在洪水橋／厦村新發展區預留土地闢設一個既完善又方便的道路網絡以連接不同發展區和活動樞紐的意向，但土木工程拓展署西拓展處處長對擬議臨時用途不表反對。就這宗申請批予為期一年的臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。申請用途與周邊的土地用途並非不相協調，而這宗申請大致符合城市規劃委員會指引編號 13F。先前的

規劃許可遭撤銷原因是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，但現時這宗申請的申請人已就擬議發展提交排水及消防裝置建議，故這宗申請可獲從寬考慮。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，以處理對環境可能造成的滋擾或回應相關政府部門提出的技術要求。申請地點涉及 13 宗先前獲給予規劃許可作不同臨時露天貯物及／或汽車維修工場用途的申請。批准現時這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，有效期為一年，至二零二一年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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內的現有圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻保養已裝設的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年一月十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的規劃許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

140. 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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/263 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗厦村第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地作臨時汽車服務中心用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/263 號)

簡介和提問部分

141. 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) 為批給作臨時汽車服務中心用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，分別對這宗申請提出關注／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發展可予容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F 及編號 34C。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，以處理可能對環境造成的滋擾或回應相關政府部門在技術方面的要求。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗續期申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零二一年一月二十七日至二零二四年一月二十六日止，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，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有圍欄；
- (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車輛噴漆活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須使現有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三個月內(即在二零二一年四月二十七日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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

- (k) 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。」

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

議程項目39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/264 在劃為「住宅(甲類)3」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗厦村第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)、第 802 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金廢料，以及闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 A/HSK/264 號)

簡介和提問部分

145. 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) 臨時露天存放五金廢料，以及闢設物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見。這些意見來自個別人士，分別對這宗申請提出

關注／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。雖然有關發展不符合「住宅(甲類)3」地帶的規劃意向，但土木工程拓展署西拓展處處長對申請地點用作為期三年的臨時用途不表反對。因此，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。申請用途與周邊的主要土地用途大致上並非不相協調，而這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F。申請地點先前曾獲批規劃許可，而獲批給的規劃許可至今仍然有效，申請人亦已履行全部的規劃許可附帶條件。這宗申請或可獲從寬考慮。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近有易受影響的用途，並且預期擬議用途會對環境造成滋擾。然而，申請地點在過往三年並無涉及環境方面的投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為處理可能對環境造成的滋擾或回應相關政府部門在技術方面的要求，建議施加合適的規劃許可附帶條件。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。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見和規劃評估亦適用。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

147. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為有效期三年，至二零二三年十二月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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切割、拆件、清洗、修理或其他工場活動；
- (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，必須時刻護理申請地點的園景植物；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零二一年三月四日或之前)，提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零二一年一月十五日或之前)，設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零二一年六月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零二一年九月四日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

148. 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40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/266 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山洪屋村第 127 約地段第 141 號及第 142 號(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆，以及露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/266 號)

簡介和提問部分

149. 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) 擬經營臨時食肆，以及露天存放建築材料，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) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見。這些意見分別來自一名代表申請地點部分地方的註冊擁有人的律師以及個別人士，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 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點附近有露天貯物場及停車場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動。露天貯物用途佔用了申請地點絕大部分地方，與四周環境並不協調。擬議露天貯物用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前並無獲批給規劃許可作露天貯物用途，以及區內居民反對擬議用途。擬議食肆用途並非完全符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A，因為申請地點位於現有村屋羣中間，並非位於鄉村地區的邊緣，以及區內居民反對擬議發展。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前並無申請用途的申請，而有關「鄉村式發展」地帶內並無同類用途獲批給規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無有力的規劃理據，

以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
以及

- (b) 擬議露天貯物用途不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13F，因為申請地點先前並無就露天貯物用途獲批給任何規劃許可，以及區內人士反對這宗申請。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/267 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
洪屋村第 127 約地段第 157 號(部分)
關設臨時汽車服務中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/HSK/267 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時汽車服務中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會收到兩份來自個別人士的公眾意見，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。申請用途並不符合「鄉村式

發展」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請地點附近有露天貯物場及工場，但屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些發展採取執管行動。申請用途與四周主要為住宅民居的環境並不協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點先前並無涉及任何規劃申請，而有關「鄉村式發展」地帶內並無同類用途獲批給規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。至於所收到的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

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

議程項目42

其他事項

155. 秘書報告，在二零二零年十一月二十七日舉行的城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議上，委員同意，由於秘書處在會前已透過電郵把會議記錄草擬本發送給委員，因此無須在會上呈上有關會議記錄草擬本的硬複本。為與城規會的做法一

致，除非委員提出要求，否則不會向委員分發小組委員會會議記錄草擬本的硬複本。上述安排即時生效。

156. 餘無別事，會議於下午五時五十五分結束。