

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一九年一月四日下午二時三十分舉行的  
第 618 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

張孝威先生

副主席

符展成先生

陳福祥博士

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

張國傑先生

侯智恒博士

李國祥醫生

廖凌康先生

梁家永先生

吳芷茵博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
葉冠強先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
曾世榮先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

伍穎梅女士

郭烈東先生

余偉業先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
袁承業先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
何文思女士

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一八年十二月二十一日 第 617 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 小組委員會二零一八年十二月二十一日第 617 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-LYT/12 申請修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-LYT/17》及《鶴藪分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-HT/5》，把位於粉嶺軍地第 83 約地段  
第 2213 號崇謙堂崇真會基督教墳場的申請地點  
由「農業」地帶及「綠化地帶」  
改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-LYT/12B 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請擬改劃申請地點的用途地帶，以理順申請地點現有的墳場及骨灰安置所的用途。以下委員已就此議項申報利益：

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

4. 鑑於副主席和符展成先生所涉利益屬間接性質，因此小組委員會同意他們可留在席上。

5. 小組委員會備悉，更正文件所載地政總署意見的一頁替代頁(第 1 頁)已在會上呈閱，供委員參考。

#### 簡介和提問部分

6. 規劃署的代表沙田、大埔及北區規劃專員胡耀聰先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生此時獲邀到席上。

7. 主席歡迎各人到席，並告知委員申請人及其代表已表示不會出席會議。他接着請規劃署的代表向委員簡介這宗申請。

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

- (a) 擬把崇謙堂崇真會基督教墳場(下稱「崇謙堂墳場」)由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶，以理順現有的墳場及骨灰安置所的用途；
- (b) 崇謙堂墳場於一九三一年刊憲為墳場，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)附表 5 第 2 部，屬私營墳場。由於在緊接中期發展審批地區圖／發展審批地區圖公布之前，該位於申請地點的私營墳場用途已存在，因此根據《城市規劃條例》，該用途屬於現有用途；

- (c) 有關骨灰安置所於二零零五年落成，獲食物環境衛生署(下稱「食環署」)根據《私營墳場規例》(第132BF章)第4(1)條發出書面同意，可視為第132BF章下私營墳場組成部分；
- (d) 依據《私營骨灰安置所條例》(第630章)第4條，該條例不適用於位於第132章附表5第2部所指明的私營墳場內的骨灰安置所；以及
- (e) 鑑於崇謙堂墳場屬《城市規劃條例》下的現有用途，故無須申請理順墳場及骨灰安置所的用途。

9. 主席詢問是否已把上述情況告知申請人，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應指出，申請人已獲知會並同意不作進一步處理這宗申請的安排。

10. 由於委員沒有進一步的提問，主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡耀聰先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。

#### 商議部分

11. 秘書回應一名委員的查詢時表示，由於有關骨灰安置所的用途可視為私營墳場的組成部分，而根據《城市規劃條例》，該用途屬於現有用途，故無須申請理順該用途。不過，日後有機會時，當局會修訂相關的分區計劃大綱圖，以反映現有的用途。

12. 經商議後，小組委員會備悉無須提出把申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶的規劃申請，並同意這宗申請不作進一步處理。秘書處會函覆申請人。

## 議程項目 4

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TP/27 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/28》，把位於大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/27A 號)

---

13. 秘書報告，申請地點位於大埔，而弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。下列委員已就此議項申報利益。

符展成先生 — 其公司目前與弘達公司有業務往來；以及

張孝威先生 — 在大埔擁有一個單位。  
(副主席)

14. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，而副主席的物業並非直接望向申請地點，小組委員會同意他們可留在席上。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應食物環境衛生署的意見。這是申請人第二次要求延期考慮這宗申請。自上一次延期而來，申請人已提交進一步資料回應政府部門的意見。

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

員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共三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。

[雷賢達先生、梁家永先生及侯智恒博士此時到席。]

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德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/SK-HC/300 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 479 號  
關設臨時私人泳池及花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/300 號)

---

#### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設的臨時私人泳池及花園(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，分別由蠓涌原居民代表及西貢蠓涌鄉村委員會提交，表示對這宗申請有保留／反對這宗申請。主要的理由載於文件第 9 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬闢設的泳池不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但由於該泳池屬臨時性質，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。漁農自然護理署署長不反對這宗申請。蠓涌村仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。申請所涉的臨時泳池及花園與周邊的景觀並非不相協調。獲徵詢意見的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於所收到的負面公眾意見書，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

18. 委員提出以下問題：

- (a) 申請地點是否政府土地；以及
- (b) 鑑於部分私人土地已作其他用途，村內的私人土地是否足以應付小型屋宇發展需求。

19. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生作出以下的回應：

- (a) 申請地點是屬於舊批農地的私人土地；以及
- (b) 是否有私人土地可供發展小型屋宇，須視乎市場力量，而市場力量會不時改變。

#### 商議部分

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前), 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;
- (b) 就上文(a)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一九年十月四日或之前), 落實消防裝置和滅火水源建議, 而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求; 以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行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, 並會於同日撤銷, 不再另行通知。」

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

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生出席會議, 解答委員的提問。王先生於此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/246 在劃為「康樂」地帶的西貢木棉山第 221 約地段第 358 號餘段(部分)、第 360 號餘段(部分)、第 362 號 C 分段(部分)、第 362 號 E 分段(部分)及第 1716 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放五金及塑膠廢料作回收用途, 以及闢設回收工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/246 號)

---

22. 小組委員會備悉, 申請人於二零一八年十二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請, 讓申請人有時間處理相關政府部門的意見。這是申請人首次就申請要求延期。

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 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-SKT/21 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的西貢沙下第 221 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/21 號)

---

24. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司保潤有限公司(下稱「保潤公司」)提交。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新世界公司、奧雅納公司及英環公司有業務往來，而其公司目前與弘達公司有業務往來；                 |
| 廖凌康先生 | — | 過往與新世界公司有業務往來；   |
| 侯智恒博士 | — | 為香港大學的首席講師暨課程規劃總監，而新世界公司的 K11 Concept Limited 自二零零九年起贊助他在香 |

港大學的學生學習計劃；

- 張國傑先生 — 其公司目前與奧雅納公司有業務往來，而過往與新世界公司的附屬公司壹號車場有限公司有業務往來；以及
- 余偉業先生 — 為「要有光」的行政總裁，該團體曾獲一個與新世界公司有關的慈善基金(周大福慈善基金)的捐款。

25. 小組委員會備悉，余偉業先生因事未能出席會議，以及申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。而廖凌康先生及張國傑先生並無參加這宗申請，而侯智恒博士只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

26. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應不同政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生及陳卓玲女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/966 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 33 至 35 號世紀工業中心地下 I1 工場  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/966 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可。申請的用途規模細小，與有關工業樓宇內的工業和與工業有關的用途及周邊的發展並非不協調。另外，有關工業樓宇地面一層曾有同類申請獲得批准。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，包括消防安全和交通方面的規定。規劃署建議批給申請人為期五年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定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，為期五年，至二零二四年一月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即二零一九年七月四日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

31. 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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/33 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 87 約地段第 373 號臨時露天存放建築機械及關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/33 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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) 擬臨時露天存放建築機械及闢設附屬辦公室，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，可用作溫室耕種或植物苗圃。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。運輸署署長無法提供意見，因為申請人並無提交任何資料，證明有關發展不會對附近地區的交通造成不良影響。如文件第 10.1.12 段所載述，民政事務總署北區民政事務專員表示打鼓嶺沙嶺村居民福利會反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到八份公眾意見書。上水區鄉事委員會主席及一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。一名個別人士表示支持這宗申請。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及兩名個別人士則表示反對這宗申請。主要的理由載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的臨時露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 3 類地區內，而申請地點先前不曾獲批給同類露天貯物用途的規劃許可。政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。倘同類申請(即使僅屬臨時性質)均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質

素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估亦適用。

33. 一名委員詢問，有關的露天貯物用途是否仍在運作。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生回應說，申請地點涉及當局針對貯物用途的違例發展而採取的規劃執管行動。申請地點現時有部分地方空置，部分位於申請地點西北部的地方則用作露天存放車胎用途。

#### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通及環境造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

**議程項目 10**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/682 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 614 號 A 分段第 1 小分段及第 614 號 D 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/682 號)

---

簡介和提問部分

35. 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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，認為應盡量把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內，但由於擬議發展只涉及一幢小型屋宇，故可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，粉嶺區鄉事委員會主席及上水區鄉事委員會主席表示沒有意見，而香港觀鳥會及一名個別人士則反對這宗申請。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。申請地點位於分區計劃大綱

圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的地方。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。申請地點主要有野草覆蓋，西面有小部分地方鋪上硬地面。有關發展與周邊主要是村屋和常耕／休耕農地的鄉郊景觀特色並非完全不協調，預計擬議的發展對現有景觀特色和資源不會有重大的改變或干擾。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付日後小型屋宇發展的需求，但該「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供應付尚未處理的小型屋宇申請。申請地點非常接近軍地村的現有鄉村中心區，附近也有獲批准的小型屋宇申請。這宗申請或可予從寬考慮。至於負面的公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

36. 委員提出以下的問題：

- (a) 申請人是否軍地村的原居村民；
- (b) 申請人提出的理據指申請地點是他唯一擁有可供發展小型屋宇的土地，這是否一個相關的考慮因素；
- (c) 西面毗連的用地現有的用途為何，以及可否把擬建小型屋宇的位置西移，使所涉範圍有更多地方坐落在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 根據有關文件，申請地點有少於 50% 的地方位於「鄉村式發展」地帶，是否有任何理由批准這宗申請；以及
- (e) 有關鄉村的範圍會否延伸至附近的「農業」地帶。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區馮天賢先生作出以下的回應：

- (a) 申請人是祠堂村的原居村民。該村與軍地村同屬粉嶺鄉；

- (b) 申請人是申請地點現時唯一的土地擁有人，該幅用地有部分地方位於「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 根據有關文件圖 A-3 和 A-4，西面毗連用地由一間臨時住用構築物佔用。該處並沒有空間供擬建小型屋宇西移；
- (d) 根據「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」，倘擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，在符合其他準則的情況下，申請則可從優考慮。關於這宗申請，擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有多過 50% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求；
- (e) 申請地點非常接近軍地村的現有鄉村中心區，附近也有獲批准的小型屋宇申請。由於軍地村「鄉村範圍」的東面界線大部分在「鄉村式發展」地帶內(見文件的圖 A-2 a)，要把有關鄉村的範圍擴大至東面較遠處的「農業」地帶，機會有限。

### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零二三年一月四日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而其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。」

39. 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 11

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/557 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨第 7 約地段第 32 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/557 號)

---

40. 小組委員會備悉，一頁用以修訂地政總署意見的替代頁(文件第 7 頁)已提交席上，供委員參閱。

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近有活躍的農業活動。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在有關鄉村的「鄉村範圍」外。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／建設不支持／反對這宗申請，因為申請人建議使用化糞池和滲水系統處理污水，擬建小型屋宇產生的廢水可能會污染集水區。申請書內沒有資料證明擬議發展不會對

周邊地區的水質造成負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書。這兩份意見書由香港觀鳥會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在有關鄉村的「鄉村範圍」外。環保署署長和水務署總工程師／建設不支持／反對這宗申請，因為以化糞池處理污水，擬建小型屋宇產生的廢水可能會污染集水區。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而泰亨的「鄉村式發展」地帶內的土地仍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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於負面的公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

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

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

- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在泰亨的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；泰亨的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及申請人未能證明位於集水區內的擬議發展可接駁現有或已計劃鋪設的污水收集系統，不會對該區的水質造成負面影響；以及
- (c) 泰亨的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。」

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/658 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村  
第 19 約地段第 161 號 A 分段第 6 小分段及  
第 162 號 A 分段第 5 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/658 號)

---

44. 小組委員會備悉，文件的替代頁(圖 A-2 a)已提交席上，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，從交通角度而言，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，雖然「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以完全應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付尚未處理的 29 宗小型屋宇申請。儘管如此，申請地點涉及先前一宗由相同申請人提交並獲批准的申請，擬建小型屋宇的覆蓋範圍和發展參數均沒有改變。有關的小型屋宇批建申請已獲批准，但有待申請人履行規劃許可附帶條件方可簽立小型屋宇批建契約。小組委員會可基於此特殊情況從寬考慮目前這宗申請。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

的規劃許可有效期至二零二三年一月四日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關的許可會於該日期後停止生效。有關的許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

48. 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 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/658 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔汀角村第 29 約地段第 287 號  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/658 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。地政總署大埔地政專員反對這宗申請，因為申請地點完全在有關鄉村的「鄉村範圍」外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵人提出在有關「農業」地帶發展小型屋宇的同類申請，令鄉村擴展至周邊地區，使現時汀角沿岸一帶的農地景觀質素下降。運輸署署長對這宗申請有保留，但認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，可予容忍。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書。這三份意見書由香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名個別人士提交，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，汀角的「鄉村式發展」地帶內的土地仍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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為恰當。至於收到的負面公眾意見，上述相關政府部門的意見及規劃評估亦適用。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在汀角的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，以及擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 汀角的「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；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，令鄉村擴展至汀角路南面，干擾周邊地區的景觀資源，使現有農地景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、馮天賢先生及陳卓玲女士出席會議，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、黃楚娃女士和唐寶煌女士此時獲邀到席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/46 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
上水河上鄉第 95 約地段第 1391 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/46B 號)

---

52. 秘書報告，申請地點位於古洞北區。侯智恒博士在古洞北擁有一個單位，他已就此申報利益。

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業，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。地政總署北區地政專員表示，由有關的新界豁免管制屋宇所伸延的現有構築物已超過《建築物條例(新界適用)條例》所訂明的建築物尺寸，根據有關契約，屬不可接受。因此，從土地管理的角度而言，這宗申請不獲支持。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份公眾意見書，其中一份由一名公眾人士提交，但對這宗申請並無提出意見，另一名公眾人士和一羣附近的村民則反對這宗申請。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。雖然在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業（包括「商店及服務行業」）和社區用途列為經常准許的用途，而其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，亦或會獲得批准；然而，鑑於其地形及位置，申請地點並不適合作這方面的用途。申請地點為 U 形，從三面圍繞毗連的新界豁免管制屋宇。由於被毗鄰的屋宇緊緊包圍，申請地點實際上乃屋宇和屋宇之間的狹窄空地，用作屋羣的通道和間隔空間。申請地點面積細小，只有 53.6 平方米，包含三個部分，闊度只有約 0.5 米至 3 米。鑑於其細小的面積和地形，申請地點並非適合作商店及服務行業用途的位置。從土地管理的角度而言，地政總署北區地政專員不支持這宗申請。擬議發展是在村屋羣之間的現有空位興建一層高的構築物以作士多用途，規劃署認為有關建議並不妥當，不應對此給予鼓勵。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該鄉村地區的整體居住環境質素下降。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

55. 一名委員問及，毗連的新界豁免管制屋宇連同擬議構築物是否已超過新界豁免管制屋宇的最大樓面面積規定。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士回應說，申請人表示，申請地點並非毗連的新界豁免管制屋宇的一部分，以及在該屋宇和擬議構築物之間會有約 100 毫米的距離。

#### 商議部分

56. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的居住環境質素下降。」

## 議程項目 15 及 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/461 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭大布  
第 94 約地段第 409 號 AI 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/461 及 462 號)

---

A/NE-KTS/462 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭大布  
第 94 約地段第 409 號 AJ 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/461 及 462 號)

---

57. 小組委員會同意，這兩宗第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗連，都是位於同一「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故可一併考慮。

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞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) 這兩宗申請的背景；

- (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。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就這兩宗申請收到五份由市民提交的公眾意見書，其中兩份表示支持這兩宗申請，另外兩份對這兩宗申請表示沒有意見，餘下一份對這兩宗申請提出關注。主要的意見載於文件第 11 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對批給這兩宗申請。擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇／小型屋宇)會逐步淘汰申請地點現有的露天貯物用途，以及大致上符合「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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展。擬建的屋宇與四周具鄉郊特色的環境及景觀協調。預料擬建的屋宇不會對周邊地區的交通、排水、排污和環境造成負面影響。至於「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都在坑頭的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用的土地不足以應付日後小型屋宇的需求，但有關土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。因此，這兩宗申請或可從寬考慮。至於所收到的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

59. 委員提出以下的問題：

- (a) 在同一「住宅(丁類)」地帶內獲批准興建小型屋宇的申請數目及「住宅(丁類)」地帶的發展密度；
- (b) 位於申請地點以東的雍翠苑是否屬於新界豁免管制屋宇；以及

- (c) 為何把小型屋宇的發展擴展至毗鄰的「住宅(丁類)」地帶屬於可以接受。

60. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士作出以下的回應：

- (a) 在 2017 年前，現時的「住宅(丁類)」地帶被劃為「康樂」地帶。在同一「住宅(丁類)」地帶內，沒有同類的小型屋宇發展申請曾獲批准，但有兩宗擬建屋宇(非新界豁免管制屋宇)的申請獲得批准。關於「住宅(丁類)」地帶的發展密度，根據《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/16》的《註釋》，「屋宇」的最高地積比率限制為 0.4 倍，但這限制並不適用於新界豁免管制屋宇發展；
- (b) 雍翠苑是位於「住宅(丁類)1」地帶內的新界豁免管制屋宇。根據「住宅(丁類)1」地帶的《註釋》，任何建築發展都必須在南面地區內進行；在北部不得進行建築發展(附屬構築物除外)，該部分應指定為園景區，設有附屬停車設施及公用設施裝置；以及
- (c) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是作低層、低密度的發展。由於申請地點緊鄰「鄉村式發展」地帶，並在「鄉村範圍」內，擬議發展可應付小型屋宇的需求及符合規劃意向，即逐步淘汰區內的露天貯物用地。

#### 商議部分

61. 一些委員留意到申請地點緊鄰「鄉村式發展」地帶，並在「鄉村範圍」內。雖然「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但他們擔心批准這兩宗申請會為同類新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請立下先例，這些申請的發展密度高於「住宅(丁類)」地帶內「屋宇」的准許地積比率 0.4 倍。此外，根據文件附錄 1d 規劃陳述書圖 2，地段索引圖顯示申請地點的毗連地段已被分割出來，倘現時這

兩宗申請獲得批准，很可能會吸引相同「住宅(丁類)」地帶內更多的同類申請。

62. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應委員的提問時澄清，「鄉村範圍」內的土地主要預留作興建小型屋宇之用。根據現行的土地行政政策，除非申請人有建屋權，否則地政總署通常不會批准在「鄉村範圍」的農地內興建非小型屋宇的批地申請。

63. 主席表示，「住宅(丁類)」地帶的規劃意向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。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展。據悉，多年來透過重建來淘汰現有臨時構築物的成效不大，因為有關地帶的准許發展密度低，未能為重建提供太大的誘因。一名委員補充，「住宅(丁類)」地帶是一個變化中的地區，以期取締區內不適當的土地用途，因此批准有關發展或可積極改善該區，以及善用發展密度較高的申請地點。另一名委員贊同這意見並補充說，倘已有基礎建設支援，政府或可考慮增加該區的發展密度。

64. 一名委員認為，在「住宅(丁類)」地帶內容許小型屋宇發展作為改善該區的途徑未必可取，因為小型屋宇會以非常密集的方式興建，無助於改善居住環境。

65. 一名委員表示，小組委員會就這兩宗申請作出決定之前，應更加審慎地全面了解與鄉郊地區認可鄉村的「鄉村範圍」重疊的「住宅(丁類)」地帶內各區的情況。其他委員同意申請人應提供更多資料，倘現時這兩宗申請獲得批准，可讓小組委員會更好地評估對其他性質相似的申請造成的影響。

66. 經商議後，小組委員會決定延期就這兩宗申請作出決定，以待規劃署提供有關鄉郊地區內劃為「住宅(丁類)」地帶並位於認可鄉村的「鄉村範圍」內各區情況的資料。

[張國傑先生和雷賢達先生於此時離席。]

**議程項目 17 及 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/463 在劃為「農業」地帶的  
上水古洞南坑頭第 100 約地段第 842 號(部分)  
闢設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的  
臨時私人泳池及私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/463 及 464 號)

---

A/NE-KTS/464 在劃為「農業」地帶的  
上水古洞南坑頭第 100 約地段第 840 號餘段  
闢設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的  
臨時私人泳池及私人花園(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/463 及 464 號)

---

67. 小組委員會同意，這兩宗第 16 條申請性質相似，而且申請地點互為毗連，都是位於同一「農業」地帶內，故可一併考慮。

**簡介和提問部分**

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東林秀霞女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 分別在兩個申請地點闢設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的臨時私人泳池及私人花園(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會就每宗申請各收到兩份來自個別人士的公眾意見書。提意見人表示對這兩宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但小組委員會自二零一二年起曾兩次就兩個申請地點的泳池批給為期三年的臨時規劃許可。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這兩宗申請沒有很大的意見，因為申請地點位於圍封的私人後園內，復耕潛力低。所申請的用途與周邊主要為鄉郊特色的土地用途並非不相協調，申請地點附近主要為村屋、住用構築物、常耕／休耕農地和荒置土地。臨時露天泳池和花園不大可能會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成負面影響，而相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

69. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 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，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為管理和維修保養現有的排水設施。倘發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的園景植物，使之保持良好的健康狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年十月四日或之前)，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；
- (f) 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)及(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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)或(e)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
- (h) 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。」

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

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/631 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 529 號 B 分段(部分)及第 110 約地段第 644 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/631A 號)

---

72. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。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。

73. 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，小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/637 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗逢吉鄉第 107 約地段第 470 號  
經營臨時商店及服務行業(零售尾板)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/637 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 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(零售尾板)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他人在提出申請之前對用地作出改動，而且批准這宗申請的累積影響所及，會令現時周邊地區的景觀質素進一步下降。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到五份表示反對這宗申請的公眾意見，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和個別人士。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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長並不支持這宗申請，但批准這宗為期三年的臨時規劃許可申請，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於「農業」地帶的邊陲，並且毗連北面的「工業(丁類)」地帶。擬議用途與周邊主要是露天存放／貯物場、貨倉、停車場、民居／住用構築物及空置土地／荒地的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。已建議施加適當的規劃許可附帶條件，以回應相關政府部門的關注。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，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) 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，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十月四日或之前)，落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一九年十月四日或之前)，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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

77. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/809 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉第 106 約地段第 1165 號(部分)  
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/809 號)

---

簡介和提問部分

78. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到六份來自附近居民和個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向和漁護署署長不支持這宗申請，但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「農業」地帶的長遠規劃意向。周邊地方主要是住宅發展、露天貯物場、貨倉、修車場和空地／荒地。擬議的用途與這些土地用途並非不協調。由於擬議的臨時商店及服務行業用途規模細小，故不大可能會對附近住宅發展的交通和景觀造成嚴重的負面影響及環境滋擾。建議施加合適的規劃許可附帶條件，以回應相關部門的關注。至於收到的負面公眾意見書，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年一月四日止，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，不得於下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (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)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，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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，必須時刻妥為維修保養申請地點內已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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(e)、(f)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (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。」

81. 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/YL-KTS/810 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 103 約地段第 760 號餘段、  
第 762 號餘段、第 795 號餘段、第 797 號餘段、  
第 798 號、第 799 號、第 800 號、第 801 號、  
第 802 號及第 803 號和毗連政府土地  
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/YL-KTS/810 號)

---

## 簡介和提問部分

82. 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) 有關的臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到 76 份分別由世界自然基金會香港分會及公眾人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 10 段；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。所申請的用途與「農業」地帶的規劃意向大致上沒有牴觸，而漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實該「農業」地帶長遠的規劃意向，有關的休閒農場與四周具鄉郊特色的環境並非不相協調。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門所關注的事項。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，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十時在申請地點作業；
- (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擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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，必須時刻妥為維修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(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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；
- (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；
- (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；以及

- (k) 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。」

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/371 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 105 約地段第 625 號(部分)、第 626 號(部分)、第 627 號(部分)、第 628 號(部分)及第 629 號(部分)和毗連政府土地關設臨時輕型貨車車斗裝配工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/371A 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時輕型貨車車斗裝配工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為周邊地區具鄉郊景觀特色，而根據二零一四年四月十三日所拍攝的航攝照片，申請地點有植被覆蓋，但現時已被平整，大部分植被亦

已被清除。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出規劃申請前對用地作出同類改動，並為「綜合發展區」地帶內作工場用途的同類申請立下不良先例，令發展變得雜亂無章。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請。該名議員並沒有提出任何反對理由；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。申請地點位於「綜合發展區」地帶內，該地帶主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。周邊地區主要是民居、露天貯物／貯物場及停車場，其中一些屬涉嫌違例發展。擬議用途與周邊的土地用途並不完全協調。雖然其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請會鼓勵其他人在提出規劃申請前對用地作出同類改動，並為「綜合發展區」地帶內作工場用途的同類申請立下不良先例。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 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「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關意向主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地和其他配套設施。申

請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (b) 批准這宗申請會為該「綜合發展區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，將會導致該區整體的環境質素下降。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/378 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 104 約地段第 253 號 B 分段餘段(部分)、第 253 號 B 分段第 2 小分段、第 253 號 B 分段第 3 小分段、第 253 號 B 分段第 4 小分段、第 253 號 B 分段第 5 小分段、第 253 號 B 分段第 6 小分段、第 253 號 B 分段第 7 小分段、第 253 號 C 分段及第 254 號闢設臨時動物寄養所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/378 號)

---

89. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，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 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/379

擬在劃為「露天貯物」地帶的  
元朗牛潭尾米埔隴路第 105 約地段第 116 號  
露天存放化學品／危險品(液化石油氣瓶)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/379 號)

---

91. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間澄清政府部門提出的關注事項。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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/534 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第 105 約地段第 3 號(部分)及  
第 4 號(部分)和毗連政府土地  
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-ST/534 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到三份來自一名元朗區議員和兩名市民的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要的反對理由載於文件第 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。申請地點位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。由於目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議，就這宗申請批予為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的長遠規劃意向。擬議的臨時商店及服務

行業用途與周邊主要是露天貯物場、汽車停放處和民居的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東唐寶煌女士回應一名委員的提問時表示，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向在於鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可在環境較為不易受影響的地方進行綜合住宅及／或康樂發展計劃。設立此地帶的目的，亦是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。考慮到擬議發展的性質，預期不會對該區造成嚴重的負面影響。

#### 商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至申請地點或倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持良好的健康狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十月四日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

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

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

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生、蕭亦豪先生及李佳足女士此時獲邀到席。]

**議程項目 27**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/HSK/100 擬在劃為「鄉村式發展(1)」地帶、  
「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的  
屯門藍地青亦路第 130 約地段第 1677 號(部分)、  
第 1684 號(部分)、第 1685 號(部分)、  
第 1687 號(部分)、第 1688 號及  
第 1689 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(私家車及重量不超過  
5.5 公噸的輕型貨車)連附屬收費處(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/HSK/100A 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車)連附屬收費處，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。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為該處已有植物被清除，並因而對景觀造成不良影響。土木工程拓展署西拓展處處長不反對在申請地點作相關臨時用途，但他不支持批予為期三年的規劃許可。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見書，一份來自一名屯門區議員，表示支持這宗申請，另一份則由一名個別人士提交，

表示反對這宗申請。主要理由載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點大部分範圍位於「鄉村式發展(1)」地帶內，其餘部分則位於「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方內。這部分的新發展區落實計劃仍在制訂中，土木工程拓展署西拓展處處長不反對在申請地點作擬議臨時用途。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙申請地點的長遠發展。如申請獲批准，建議加入一項指引性質的條款，說明政府可能會於規劃許可有效期內的任何時間收回申請地點，以落實政府的發展項目。申請地點的所在處主要是村落、農地／荒地及作露天貯物用途的地方，所申請的用途與四周的土地用途並非不協調。至於負面的公眾意見，上述政府部門的意見及規劃評估亦適用。

98. 有委員提出以下問題：

- (a) 小組委員會會否把規劃許可的有效期縮短；以及
- (b) 申請地點的現有用途為何。

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗西陳栢熙先生回應如下：

- (a) 雖然申請人要求批予為期三年的臨時規劃許可，但小組委員會會視乎情況批予有效期較短的規劃許可；以及
- (b) 申請地點先前曾用作停車場，但該停車場已停止運作。申請地點大致上已空置。

#### 商議部分

100. 有委員關注到會否批予有效期較短的規劃許可，以免阻礙在新發展區落實政府的發展項目，主席回應說，文件附錄 IV 所建議的指引性質的條款會提醒申請人，政府可能會於規劃許

可有效期內的任何時間收回申請地點，以落實政府的發展項目。鑑於新發展區落實計劃尚在制訂中，因此仍可考慮批予為期三年的規劃許可。一名委員補充說，正常來說，該區的同類申請獲批的規劃許可有效期為三年。

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零二二年一月四日止，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《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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，表明只准許《道路交通條例》所界定的私家車和重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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，必須時刻維修保養已落實的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一九年十月四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(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(e)、(f)、(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。」

102. 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/HSK/114

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗洪水橋第 124 約地段第 1094 號(部分)、第 1095 號(部分)、第 1096 號(部分)及第 1097 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(家具零售商店)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/HSK/114 號)

---

103. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二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建議，以支持這宗申請。這是申請人首次就申請要求延期。

104. 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]

A/TM/523

擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門河田街 2 號東亞紗廠工業大廈作酒店、辦公室、商店及服務行業用途(改裝整幢現有 15 層高的工業大廈)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/523C 號)

---

105. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署的意見。這是申請人第四次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人提交了進一步資料，包括對運輸署的意見的回應。由於運輸署對申請地點附近一帶交匯處的建議措施有進一步意見，申請人需要更多時間回應有關意見。

106. 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。由於這是第四次延期，小組委員會已給予申請人合共八個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/330      擬在劃為「康樂」地帶的  
元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)  
連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS /330 號)

---

#### 簡介和提問部分

107. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(家庭貨品零售)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 9 段。從園景規劃角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。批准這宗申請很可能會立下不良先例，鼓勵其他同類申請的申請人在取得規劃許可之前平整土地及清除植物，累積影響所及，會導致整體的鄉郊景觀質素下降。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會收到兩份公眾意見，分別來自一名元朗區議員及一名個別人士，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，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然所申請的用途並不完全符合「康樂」地帶的規劃意向，但現時未有已知的計劃會落實該地帶的規劃用途，就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。擬議臨時用途與周邊地區主要是露天貯物用途、停車場及工場的土地用途並非不相協調。雖然總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，但其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而且預計擬議用途不會對環境、交通及排水造成重大的負面影響。至於所收到的負面公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦適用。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，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，不得於下午七時三十分至早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木，使之保持良好的狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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(即在二零一九年十月四日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(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) 如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。」

110. 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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/578 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)及第 43 號 G 分段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/578 號)

---

#### 簡介和提問部分

111. 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) 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 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點位於

「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶內。雖然有關發展並非不完全符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點的「綠化地帶」部分於二零一零年十一月五日當時的《屏山分區計劃大綱草圖編號S/YL-PS/12》展示之前劃為「未確定用途」地帶，而涵蓋申請地點的首項臨時停車場規劃許可於一九九八年三月六日批給。有關發展並不涉及清除天然植物。而從自然護理角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有很大的意見。雖然有關發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有助於應付附近村民和居民的部分泊車需求。就這宗申請批給為期三年臨時性質的許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展與四周的土地用途(包括停車場、空地及數幢村屋、西鐵的架空路段及物流中心)，並非不相協調。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零二二年一月四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進出／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點內的現有園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一九年七月四日或之前)，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九個月內(即在二零一九年十月四日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一九年四月四日或之前)，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；
- (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；
- (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；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。」

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

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/450 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 119 約地段第 1958 號(部分)、第 1959 號(部分)及第 1960 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(植物零售商店)和闢設植物苗圃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/450 號)

---

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應漁農自然護理署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

**議程項目 33**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TT/451 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村第 117 約政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/451 號)

---

117. 秘書報告，申請人是中電控股有限公司的附屬公司中華電力有限公司(下稱「中電公司」)。下列委員已就此議項申報利益：

- 吳芷茵博士 — 為中電公司的集團可持續發展總監；
- 廖凌康先生 — 過往與中電公司有業務往來；以及
- 張國傑先生 — 其公司過往與中電公司有業務往來。

118. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生已離席。由於吳芷茵博士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於廖凌康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

119. 小組委員會備悉，申請人於二零一八年十二月二十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應部門對申請地點的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

120. 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/932 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「倉庫存放副食品」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/932 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「倉庫存放副食品」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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。這宗申請是為先前就申請編號 A/YL-TYST/752 批予在有關分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶作臨時「倉庫存放副食品」用途的規劃許可續期三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有衝突。這個土地用途地帶一般用作露天貯物用途，但劃作此地帶的目的，主要是考慮到公庵路的負荷能

力。運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。「元朗南房屋用地規劃及工程研究」的「建議發展大綱圖」在二零一七年八月八日公布，而申請地點位於該圖的「鄰舍休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方的範圍內，但規劃署總工程師／跨界基建發展對這宗申請不表反對，而土木工程拓展署新界西拓展處處長對為期三年的擬議臨時用途亦不反對。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。周邊地方主要夾雜貨倉、露天貯物／貯物場和汽車維修工場用途。申請的發展與這些用途亦非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自先前批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行規劃許可附帶條件。再者，申請人所申請的三年規劃許可，年期亦與先前批給的許可的有效期相同。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一九年一月九日起至二零二二年一月八日止，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，不得於星期日及法定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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一九年四月九日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況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(即在二零一九年七月九日或之前)，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(即在二零一九年十月九日或之前)，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。」

124. 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]

A/YL-TYST/933 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 638 號餘段(部分)、第 638 號 A 分段餘段、第 1031 號、第 1032 號 A、B 及 C 分段、第 1033 號 B 分段、第 1033 號 D 分段(部分)、第 1868 號餘段、第 1868 號 A 分段餘段、第 1868 號 B 分段經營臨時商店及服務行業(室外汽車陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/933 號)

---

125. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一九年一月三日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書，要求城規會延期兩個月才就這宗申請作決定，讓申請人有時間準備進一步資料，以支持其申請。有關信件已於席上呈閱，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/251 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗元朗炮仗坊 8 號  
關設辦公室，以及經營商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/251 號)

---

127. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十日及二零一八年十二月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

A/YL/252 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的元朗大旗嶺第 120 約  
第 1694 號、第 1695 號 F 分段餘段及第 3721 號  
進行綜合學校及作宗教機構(教堂)發展，  
並略為放寬建築物高度限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/252 號)

---

129. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間諮詢相

關政府部門和準備所要提交的進一步資料，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。

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

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/253 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「附設地面商舖之公眾停車場(1)」地帶的  
元朗東頭工業區喜業街 16 號(元朗市地段第 443 號)  
闢設辦公室及公眾停車場連商舖，  
並略為放寬地積比率限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/253 號)

---

131. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)和崔德剛建築工程師樓有限公司(下稱「崔德剛公司」)是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 其公司目前與景藝公司有業務往來；  
以及

張國傑先生 — 其公司目前與崔德剛公司有業務往來。

132. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，以及張國傑先生已離席。由於符展成先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一八年十二月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

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

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

### 議程第 39 項

#### 其他事項

135. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。